

**06.229.8494**

**UCHWAŁA Nr LXXXII/2738/2006  
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

z dnia 10 października 2006 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu  
Żoliborza Historycznego.**

(Warszawa, dnia 13 listopada 2006 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), w związku z uchwałą nr 294/XXVII/95 Rady Gminy Warszawa-Centrum z dnia 21 grudnia 1995r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu Żoliborza Historycznego - Rada miasta stołecznego Warszawy uchwala, co następuje:

**Dział I**

**Rozdział 1**

**Zakres obowiązywania planu**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu Żoliborza Historycznego, położonego w dzielnicy Żoliborz, zwany dalej planem.

**§ 2. 1.** Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- od strony północno-zachodniej: ul. Zygmunta Krasińskiego,
- od strony północno-wschodniej: ul. Wybrzeże Gdyńskie i przedłużenie ul. Czujnej,
- od strony wschodniej: brzeg rzeki Wisły,
- od strony południowej: tereny kolejowe Warszawa Gdańska i ul. Gen. Zajączka,
- od strony zachodniej: ul. Ks. Jerzego Popiełuszki.

2. Granice planu, o których mowa w ust. 1, oznaczono na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) jednostce terenowej - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) wydzieleniu terenowym - należy przez to rozumieć teren znajdujący się w obrębie określonej jednostki terenowej, różniący się od niej rodzajem przeznaczenia i obecnym sposobem użytkowania, ale związany z tą jednostką funkcjonalnie lub ustalonymi zasadami zagospodarowania, wyodrębniony z tej jednostki liniami wydzielen wewnątrznych;
- 3) liniach wydzielen wewnątrznych - należy przez to rozumieć linie, stanowiące granice między wydzieleniem terenowym a pozostałym terenem jednostki terenowej, z której to wydzielenie zostało wyodrębnione;
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji dominującej na obszarze określonej jednostki terenowej;
- 5) przeznaczeniu towarzyszącym - należy przez to rozumieć dopuszczone na obszarze określonej jednostki terenowej przeznaczenie o znaczeniu drugorzędym w stosunku do przeznaczenia podstawowego, mogące stanowić uzupełnienie funkcji dominującej;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość najbliższej zewnętrznej ściany budynków od ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej, wnętrza osiedlowego lub innych obiektów - z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 m oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych);
- 7) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych) do najwyższej górnej krawędzi dachu;
- 8) zachowaniu istniejącej zabudowy (istniejących budynków) - należy przez to rozumieć obowiązek pozostawienia na stałe budynków istniejących bez naruszania jej istniejącej substancji (mury zewnętrzne, konstrukcja) - z dopuszczeniem jedynie niewielkich przekształceń określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 9) przekształceniach zachowujących bryłę budynku - należy przez to rozumieć możliwość wymiany nawet całego budynku istniejącego, pod warunkiem utrzymania w tych samych gabarytach budynku nowo wznoszonego;
- 10) usługach (bez bliższego określenia ich profilu) - należy przez to rozumieć obiekty usługowe w odrębnych budynkach lub lokale usługowe wbudowane w budynki o innym przeznaczeniu dominującym, służące szeroko rozumianej funkcji usługowej (przede wszystkim w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła i usług bytowych,

hotelarstwa oraz biurowości), z dopuszczeniem także funkcji administracji, wymiaru sprawiedliwości, utrzymania porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej:  
ale z wyłączeniem następujących funkcji: obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów, handlu hurtowego wymagającego magazynów, a także obiektów wymagających placu składowego, zaplecza warsztatowego o powierzchni przekraczającej 50m<sup>2</sup> lub bazy pojazdów transportu towarowego;

- 11) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub lokale usługowe wbudowane, nastawione na obsługę mieszkańców i użytkowników najbliższego rejonu - położonego w promieniu ok. 500 m od obiektu (lokalu);
- 12) obiektach usługowych małogabarytowych -należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub lokale usługowe wbudowane, których kubatura ogólna nie przekracza 150m<sup>3</sup> na jeden obiekt (lokal).

**§ 4.** Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) wymagań szczególnych przy inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu, związanych z występowaniem lokalnych ograniczeń lub utrudnień;
- 4) warunków dopuszczalnych przekształceń istniejących działek geodezyjnych;
- 5) lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej, w tym zasad wyznaczania miejsc postojowych dla samochodów, oraz układu komunikacji rowerowej i pieszej;
- 6) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

**§ 5. 1.** W planie określa się zasięgi terenów o takim samym rodzaju przeznaczenia i jednakowych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zwane dalej jednostkami terenowymi.

2. Dla poszczególnych jednostek terenowych określa się również dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące oraz warunki jego dopuszczenia.

3. W poszczególnych jednostkach terenowych wyodrębnia się tereny różniące się od danej jednostki rodzajem przeznaczenia i obecnym sposobem użytkowania, ale związane z tą jednostką funkcjonalnie lub ustalonymi zasadami zagospodarowania, zwane dalej wydzieleniami terenowymi, wyznaczone na rysunku planu liniami wydzieleni wewnątrznych.

4. Na terenach, na których występują miejscowe ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu, wyszczególnione w § 10, wprowadza się lokalne wymagania szczególne dla inwestowania i zagospodarowania oraz wyznacza się na rysunku planu strefy ich obowiązywania.

**§ 6. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania tj. granice jednostek terenowych, o których mowa w § 4 ust. 1 oraz linie wydzieleni wewnątrznych tj. granice wydzieleni terenowych, o których mowa w § 5 ust. 4 wraz z oznaczeniami programowymi tych terenów wskazanymi w § 9;
- 2) zasięgi stref lokalnych ograniczeń lub utrudnień dla inwestowania i zagospodarowania, o których mowa w § 5 ust. 4;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) miejsca usytuowania budowli i urządzeń komunikacyjnych:
  - przejść podziemnych (tuneli dla pieszych),
  - wiaduktów i mostów,
  - przejazdów bramowych,
  - kładek naziemnych dla pieszych;
- 5) przebieg tras tuneli metra oraz zasięgów stacji i urządzeń podziemnych metra;
- 6) trasy napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia;
- 7) przebiegi:
  - ważniejszych ciągów pieszych i promenad na terenach mieszkaniowych i zieleni publicznej,
  - tras ścieżek rowerowych;
- 8) miejsca usytuowania:
  - dominant urbanistycznych,
  - ciągów usługowych w parterach budynków mieszkalnych,
  - podziemnych ciągów usługowych przy przejściach,
  - wyjść z tuneli podziemnych,
  - parkingów podziemnych możliwych do urządzenia,
  - pasów dopuszczalnego sytuowania wzdłuż jezdni prostopadłych stanowisk parkingowych,
  - parkingów urządzanych w obrębie terenów ciągów komunikacyjnych,
  - ustalonych planem rejonów usytuowania ważniejszych wjazdów na parkingi i zaplecza obiektów usługowych (w poziomie terenu i do parkingów podziemnych),
  - rejonów lokalizacji pomników lub innych elementów rzeźbiarskich,
  - zbiorników wodnych;
- 9) miejsca sytuowania:
  - pomników przyrody,
  - drzew i grup drzew o wybitnych walorach,
  - istniejących i projektowanych szpalerów drzew;
- 10) istniejące na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niezabudowane działki geodezyjne, na których obowiązuje zakaz zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a które wymagają uregulowania spraw własnościowych;

- 11) istniejące budynki adaptowane tymczasowo, wymagające likwidacji.  
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną.

**§ 7. 1.** Linie rozgraniczające i linie wydzielen wewnątrznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 są wyznaczone na rysunku planu kreską ciągłą jako ściśle określone, gdy identyfikacja tych elementów w terenie nie budzi wątpliwości. W pozostałych przypadkach linie, o których mowa wyznacza się jako przybliżone - kreską przerywaną, przy czym zakres dopuszczalnej zmiany ich przebiegu w stosunku do linii wyznaczonych na rysunku planu ustala się na 2m (w obie strony) dla linii rozgraniczających oraz 1m (w obie strony) dla linii wydzielen wewnątrznych, chyba że w przepisach dla konkretnych jednostek terenowych ustalono inaczej.

2. Ustala się, że:

- 1) nieprzekraczalnymi liniami zabudowy są linie rozgraniczające, chyba że na rysunku planu zostały one określone w innym miejscu odrębnym oznaczeniem, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 3;
- 2) poza nieprzekraczalne linie zabudowy pokrywające się z liniami rozgraniczającymi mogą wykroczyć elementy wystaw lokali usługowych (nie więcej niż na 1 m od ściany budynku) oraz elementy wejść do budynku, takie jak schody, podest, pochylnia dla niepełnosprawnych - pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy terenu, na które mają one wykroczyć.

3. Oznaczenia przejść podziemnych i kładek nadziemnych dla pieszych, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 4, oraz elementów, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 7, 8, określają orientacyjne przebiegi lub miejsca usytuowania tych elementów, przy czym dopuszczalny zakres ich przesunięcia w stosunku do oznaczania na rysunku planu określa się na 5 m w każdą stronę.

## **Dział II**

### **Rozdział 2**

#### **Ustalenia dotyczące ogólnych zasad zagospodarowania terenów**

**§ 8.** Ustala się, że funkcjami wiodącymi na obszarze objętym planem są funkcje mieszkaniowa i usługowa.

**§ 9.** W planie wyodrębnia się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - przez co należy rozumieć tereny zajmowane przez budynki wielomieszkaniowe (zawierające więcej niż 7 lokali mieszkalnych) i ich zaplecza (tj. dojścia, podjazdy, podwórza, budynki gospodarcze i techniczne oraz garaże i miejsca postojowe), wraz z zielenią osiedlową (o ile nie pełni ona funkcji zieleni ogólnopublicznej) - oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małogabarytowa - przez co należy rozumieć tereny działek, na których znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne, a także wielorodzinne zawierające nie więcej niż 8 lokali mieszkalnych w jednym budynku, usytuowane w układzie wolnostojącym, bliźniaczym, szeregowym lub atrialnym, oraz ich zaplecza (tj. dojścia, podjazdy, podwórza, budynki gospodarcze i garaże) wraz z ogrodami przydomowymi - oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 3) usługi (bez bliższego określenia ich profilu) - przez co należy rozumieć tereny obiektów usług opisanych w § 3 pkt 10 - wydzielone lub funkcjonalnie związane z tymi obiektami -oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 4) usługi oświaty - przez co należy rozumieć wydzielone tereny obiektów szkół, przedszkoli i innych placówek oświatowych - oznaczone na rysunku planu symbolem UO;
- 5) usługi kultury - przez co należy rozumieć tereny obiektów teatrów, kin, domów kultury, placówek muzealnych i wystawienniczych, bibliotek itp., wydzielone lub ściśle związane z tymi obiektami - oznaczone na rysunku planu symbolem UK;
- 6) usługi kultu religijnego - przez co należy rozumieć tereny kościołów lub kaplic oraz związanych z nimi budynków towarzyszących (plebania, dom parafialny itp.), wraz z ich zapleczem, obejściami i ogrodami - oznaczone na rysunku planu symbolem UKK;
- 7) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej - przez co należy rozumieć wydzielone tereny obiektów technicznych lub obsługowych przedsiębiorstw miejskiej infrastruktury technicznej (wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa i telekomunikacji) - oznaczone na rysunku planu symbolem IN;
- 8) zielen publiczna - przez co należy rozumieć tereny zieleni ogólnodostępnej o charakterze rekreacyjnym lub izolacyjnym - parki, skwery, zieleńce, ciągi zieleni, z wyłączeniem zieleni osiedlowej i zieleni w obrębie terenów ciągów komunikacyjnych, o których mowa w pkt 9 - oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 9) ciągi komunikacyjne - przez co należy rozumieć wyodrębnione liniami rozgraniczającymi:
  - a) tereny ulic - oznaczone na rysunku planu symbolami KUGP, KUG, KUL, KUD, w których małe litery określają funkcję danego ciągu komunikacyjnego w systemie komunikacji miejskiej (GP - ulica główna ruchu przyspieszonego, G - ulica główna, L -ulica lokalna, D - ulica dojazdowa),
  - b) oraz tereny ciągów pieszo-jezdnych (bez wyodrębnionych jezdni) i pieszych - oznaczone na rysunku planu symbolami KPJ i KP, w których końcowe litery oznaczają rodzaj ciągu (PJ - ciąg pieszo-jezdny, P -ciąg pieszy);
- 10) urządzenia komunikacyjne - przez co należy rozumieć wyodrębnione liniami rozgraniczającymi tereny urządzeń związanych z funkcjonowaniem komunikacji (wydzielonych parkingów) - oznaczone na rysunku planu symbolami KS i KPS, w których końcowe litery określają rodzaj urządzenia (S - parking wydzielony, PS - plac pieszy z dopuszczeniem parkowania).

**§ 10.** Na obszarze objętym planem występują niżej wymienione rodzaje miejscowych ograniczeń w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu, w związku z którymi zgodnie § 5 ust. 4 ustala się na terenach ich występowania lokalne wymagania szczególne dla inwestowania i zagospodarowania oraz wyznacza się na rysunku planu strefy obowiązywania tych wymagań:

- 1) ograniczenia konserwatorskie funkcjonujące na obszarze prawnej "strefy ochrony konserwatorskiej Żoliborza Historycznego", wpisanej do rejestru zabytków, obejmującej całość układu urbanistyczno-architektonicznego (system ciągów komunikacyjnych, układ kolonii, zabudowa, struktura działek, system zabytkowych fortyfikacji, układ zieleni, mała architektura);
- 2) występowanie w podłożu warstw gruntów o nieprzewidywalnych warunkach dla posadowienia budynków;
- 3) położenie terenu w obszarze ochrony przyrodniczej skarp i fosy;
- 4) położenie terenu w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych;
- 5) położenie terenu w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
- 6) położenie terenu w pasie przebiegu magistralnych przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej.

**§ 11.** Na obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej Żoliborza Historycznego, o której mowa w §10 pkt 1, oznaczonej na rysunku planu, plan uwzględnia jako wymaganie szczególne dla inwestowania i zagospodarowania, o którym mowa w § 5 ust. 4, postanowienia przepisów szczególnych:

- 1) w przypadku wszelkich inwestycji, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, istnieje obowiązek uzgodnienia inwestycji z właściwym Konserwatorem Zabytków,
- 2) w stosunku do obiektów wpisanych imiennie do rejestru zabytków (niezależnie od wpisu dotyczącego całej strefy ochrony konserwatorskiej Żoliborza Historycznego):
  - a) wszystkie zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych, dla których wydanie pozwolenia na budowę nie jest wymagane, muszą być przez zgłaszającego uzgodnione z właściwym Konserwatorem Zabytków,
  - b) uzgodnienia z właściwym Konserwatorem Zabytków wymagają również wszelkie projektowane przekształcenia geodezyjne na terenie objętym wpisem do rejestru zabytków,
- 3) uzgodnienia z właściwym Konserwatorem Zabytków wymagają również projekty budowy obiektów i urządzeń energetycznych i telekomunikacyjnych oraz kiosków, realizowanych w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

**§ 12.** Wyznacza się na rysunku planu zasięg strefy występowania gruntów o nieprzewidywalnych warunkach dla posadowienia budynków, w obrębie której inwestor podejmujący realizację inwestycji budowlanej może natrafić na występujące w podłożu warstwy gruntów słabonośnych lub nasypowych (por. §10 pkt 2), w związku z czym jako wymaganie szczególne dla inwestowania i zagospodarowania, o którym mowa w § 5 ust. 4, ustala się obowiązek wykonania pełnej dokumentacji geologiczno-inżynierskiej dla każdej zamierzonej inwestycji kubaturowej na tym obszarze.

**§ 13.** Na obszarze strefy ochrony przyrodniczej skarp i fosy, o której mowa w § 10 pkt 3, oznaczonej na rysunku planu, jako wymaganie szczególne dla inwestowania i zagospodarowania, o którym mowa w § 5 ust. 4, ustala się:

- 1) obowiązek ochrony dotychczasowego ukształtowania terenu, powierzchni biologicznie czynnych oraz istniejącej szaty roślinnej;
- 2) w przypadku decyzji o realizacji jakiegokolwiek inwestycji kubaturowej obowiązek wykonywania badań geologiczno-inżynierskich wraz z oceną stateczności skarpy,
- 3) obowiązek uzyskania pozytywnej opinii geologiczno-inżynierskiej dla prowadzenia wszelkich robót ziemnych,
- 4) nakaz odprowadzania wód opadowych z dachów i powierzchni utwardzonych do kanalizacji,
- 5) zakaz urządzania zbiorników wodnych i prowadzenia magistral wodociągowych.

**§ 14.** W związku z oddziaływaniem akustycznym szlaków komunikacyjnych, o którym mowa w § 10 pkt 4, na rysunku planu wyznacza się wzdłuż podstawowych szlaków komunikacyjnych strefy możliwe przekroczenia dopuszczalnych standardów akustycznych i jakości powietrza, w których jako wymaganie szczególne dla inwestowania i zagospodarowania, o którym mowa w § 5 ust. 4, ustala się obowiązek wprowadzania zabezpieczeń akustycznych w budynkach projektowanych i istniejących:

- 1) od tras podstawowego układu miejskiego - mierzone w obie strony od zewnętrznych krawężników jezdni:
  - Wiślostrada (Wybrzeże Gdyni) - 100 m,
  - ul. Mickiewicza - 60 m,
  - ciąg ul. Jana Pawła II - ul. ks. Popiełuszki - 60 m,
  - ul. Krasieńskiego - 40 m;
- 2) od szlaku kolejowego Warszawa Zachodnia -Warszawa Wschodnia - 50 m od granicy terenów kolejowych.

**§ 15.** Na terenach znajdujących się w strefie oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, o której mowa w § 10 pkt 5, oznaczonej na rysunku planu, jako wymaganie szczególne dla inwestowania i zagospodarowania, o którym mowa w § 5 ust. 4 ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi; zakaz ten przestaje obowiązywać w przypadku skablowania linii lub wyłączenia jej z eksploatacji.

**§ 16.** Na terenach stanowiących pasy przebiegu magistralnych przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej (§ 10 pkt 6), oznaczone na rysunku planu, jako wymaganie szczególne dla inwestowania i zagospodarowania, o którym mowa w § 5 ust. 4, ustala się zakaz projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych trwale związanych z podłożem, chyba że inwestor uzgodni z dysponentem danego medium warunki przełożenia odpowiedniego odcinka przewodu magistralnego.

**§ 17.** 1. Ustala się następujące warunki realizacji miejsc parkingowych dla obiektów nowo wznoszonych lub rozbudowywanych:

- 1) inwestorzy mają obowiązek realizacji wymaganej ilości miejsc parkingowych na terenie własnym inwestycji
  - 2) ustala się minimalne wskaźniki wymaganych miejsc parkingowych:
- a) dla mieszkańców oraz dla terenów rekreacji i sportu - na całym obszarze objętym planem:

- dla mieszkań - 1 stanowisko/1 lokal mieszkalny do 60m<sup>2</sup> pow. użytkowej, - 1,5 stanowiska/1 lokal ponad 60m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - dla terenów rekreacji i sportu - 10 stanowisk/100 użytkowników;
- b) dla biur i urzędów oraz dla usług i handlu
- na 1000m<sup>2</sup> pow. użytkowej - w zależności od lokalizacji:
  - w rejonach stacji metra - w kwartałach ograniczonych ulicami Krasińskiego - Czarnieckiego - Mierosławskiego - Felińskiego oraz Mickiewicza - Zajęczka - Krajewskiego - Nowo-Rydygiera:
    - biura i urzędy - 12 stanowisk,
    - usługi i handel - 18 stanowisk;
  - dla obiektów położonych wzdłuż ulicy Mickiewicza na odcinku między ulicą Mierosławskiego a Zajęczka oraz wzdłuż ciągu ulic Jana Pawła II - Popiełuszki:
    - biura i urzędy - 15 stanowisk,
    - usługi i handel - 20 stanowisk;
  - na pozostałych terenach położonych na wschód od ulicy Mickiewicza:
    - biura i urzędy - 18 stanowisk,
    - usługi i handel - 25 stanowisk;
  - na pozostałych terenach położonych na zachód od ulicy Mickiewicza:
    - biura i urzędy - 25 stanowisk,
    - usługi i handel - 30 stanowisk.

2. W planie wyznacza się miejsca dla następujących rodzajów parkingów ogólnodostępnych, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu:

- 1) w obrębie terenów ciągów komunikacyjnych (ulic):
    - a) parkingi urządzone poza jezdniami, z wjazdami i własną powierzchnią manewrową,
    - b) pasy dopuszczalnego sytuowania prostopadłych stanowisk parkingowych wzdłuż jezdni;
  - 2) tereny dla urządzenia parkingów wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolem KS;
  - 3) miejsca możliwego urządzenia ogólnodostępnych parkingów podziemnych pod terenami o innym przeznaczeniu, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym.
3. Dopuszcza się budowę parkingów również w miejscach niewyznaczonych na rysunku planu, o ile będzie to niesprzeczne z innymi ustaleniami planu oraz nie spowoduje uszczerbienia wartościowej zieleni nieoznaczonej na rysunku planu:
- a) parkingów, o których mowa w ust. 2 pkt 1b, a także zatok parkingowych równoległych - w ulicach lokalnych (KUL) i dojazdowych (KUD) pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego,
  - b) parkingów podziemnych, o których mowa w ust. 2 pkt 3 - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach budowlanych.

**§ 18.** 1. Na rysunku planu w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej i terenów zieleni publicznej wyznacza się przebiegi ważniejszych ciągów pieszych i promenad.

2. Ciągi, o których mowa w ust. 1, muszą mieć szerokość minimum 2,5 m; obowiązuje zachowanie drożności ich przebiegu (zakaz zabudowy lub przegradzania) i zapewnienie czytelnych połączeń z układem pieszym na terenach ciągów komunikacyjnych.

3. Ustala się system ścieżek rowerowych, prowadzonych w terenach ciągów komunikacyjnych oraz w terenach zieleni publicznej; ścieżki te, wyznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, muszą mieć szerokość minimum 2 m.

**§ 19.** 1. Na rysunku planu oznacza się:

- 1) istniejące pomniki przyrody, podlegające ochronie, której warunki określają przepisy szczególne, oraz ustalone w tych przepisach strefy ochronne;
- 2) drzewa lub grupy drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, w stosunku do których ustala się obowiązek ich zachowania i ochrony; od obowiązku tego można odstąpić jedynie w przypadku utraty walorów, o których mowa wyżej;
  2. Na rysunku planu określa się usytuowanie istniejących i projektowanych szpalerów drzew oraz ustala się obowiązek ich ochrony, rekonstrukcji i uzupełniania w razie potrzeby.
  3. Ustala się zachowanie istniejącej zieleni nieoznaczonej na rysunku planu, chronionej z mocy przepisów szczególnych.

**§ 20.** Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) możliwa jest realizacja ogrodzeń zewnętrznych - wzdłuż granic poszczególnych jednostek terenowych oraz wydziałów terenowych;
- 2) ogrodzenie powinno być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że od strony ulic dopuszcza się jego miejscowe wycofanie w głąb działki;
- 3) ogrodzenie zewnętrzne powinno spełniać następujące warunki:
  - maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2 m od poziomu terenu,
  - ogrodzenie pełne (nieażurowe) nie może być wyższe niż 0,6 m od poziomu terenu;
- 4) w stosunku do ogrodzeń obiektów wpisanych imiennie do rejestru zabytków właściwy Konserwator Zabytków może ustalić inne wymagania niż określone w pkt 1÷3;
- 5) nie dopuszcza się realizacji ogrodzeń wewnętrznych między poszczególnymi działkami stanowiącymi odrębne nieruchomości jedynie w takich sytuacjach na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gdzie działki te tworzą obecnie wspólną przestrzeń osiedlową lub wewnątrzblokową.

**§ 21.** Ustala się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

- 1) dopuszcza się rozmieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach szczególnych (prawo budowlane, przepisy dotyczące bezpieczeństwa ruchu drogowego itp.), w formie:
  - słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 3 m i średnicy nie większej niż 1,2 m,
  - tablic reklamowych na wolnostojących nośnikach, przy czym maksymalna wysokość nośnika wraz z tablicą nie może przekraczać 5 m, a powierzchnia tablicy reklamowej -przekraczać 18m<sup>2</sup>,
  - tablic, plansz i neonów na elewacjach budynków, przy czym maksymalna powierzchnia tablicy lub planszy nie może przekraczać 18m<sup>2</sup>, z wyjątkiem ścian szczytowych, wykorzystywanych w całości przez jedną kompozycję plastyczną,
  - tablic lub plansz powiązanych z elementami małej architektury;
- 2) nie dopuszcza się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
  - na pomnikach i miejscach pamięci narodowej oraz w promieniu 50m od nich,
  - na drzewach,
  - na obiektach tworzonych dla ozdoby ulic, placów, skwerów (fontanny, rzeźby, latarnie stanowiące element kompozycji plastycznej itp.),
  - na budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej, znajdujących się w obrębie ciągów komunikacyjnych,
  - na mostach, wiaduktach i kładkach dla pieszych,
  - na obrzeżach parków i zieleńców
  - w tzw. strefie ciszy, zastrzeżonej wyłącznie dla znaków Miejskiego Systemu Informacji i urządzeń infrastruktury miejskiej; strefę tę stanowią powierzchnie obejmujące jezdnie ulic i placów wraz z pasami terenu po obu stronach jezdni po 5m od krawężnika w ulicach i placach podstawowego układu miejskiego, oznaczonych na rysunku planu symbolami KUGP i KUG, a po 2m od krawężnika w ulicach lokalnych i dojazdowych, oznaczonych symbolami KUL i KUD,
  - w odległości mniejszej niż 1m od krawędzi ścieżek rowerowych;
- 3) nie dopuszcza się umieszczania reklam na obiektach wpisanych imiennie do rejestru zabytków;
- 4) umieszczanie wolnostojących reklam i znaków informacyjno-plastycznych nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej oraz nie może - z powodu przesłonięcia - zakłócać widoków na obiekty zabytkowe i utrudniać odczytania kompozycji przestrzennej układów urbanistycznych.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu**

**§ 22.** 1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z miejskich systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne oraz istniejącą sieć rozdzielczą, w miarę potrzeb przebudowane lub rozbudowane.

2. Ustala się utrzymanie zasady prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych.

3. Dopuszcza się w przypadku braku miejsca w ulicy prowadzenie przewodów, o których mowa w ust. 2, poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic.

4. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzenie sieci infrastruktury technicznej wewnątrz obiektów budowlanych.

#### **§ 23.** W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie całego zainwestowania na obszarze objętym planem z miejskiej sieci wodociągowej, poprzez sieć wodociągową drugorzędną w układzie pierścieniowym, zasilaną z istniejących magistral:
  - w ciągu ulic Popiełuszki - Jana Pawła II,
  - w ulicy Mickiewicza,
  - w ciągu ulic Krajewskiego - Zajączka,
- 2) w przypadku realizacji parkingu podziemnego pod placem Inwalidów oraz przejścia podziemnego w ciągu alei Wojska Polskiego ustala się konieczność przełożenia odcinkowego istniejącej magistrali wodociągowej biegnącej ulicą Mickiewicza oraz przewodu drugorzędnego przebiegającego wzdłuż wschodniej jezdni placu Inwalidów.

#### **§ 24.** W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się skanalizowanie obszaru objętego planem w systemie ogólnospławnym do miejskiej sieci kanalizacyjnej
- 2) ustala się odprowadzenie ścieków bytowo -gospodarczych i wód deszczowych poprzez sieć drugorzędną do istniejących kolektorów ogólnospławnych:
  - dwóch kolektorów w ciągu ulic Popiełuszki -Jana Pawła II,
  - kolektora E III kl. - biegnącego od ulicy Zakroczymskiej i przecinającego kolejno tereny zainwestowania, tereny cytadeli wzdłuż ulicy Fawory, tereny zieleni i mieszkaniowe na przedpolu cytadeli wzdłuż ulicy Mierosławskiego i przez park im. Żeromskiego do placu Wilsona,
  - kolektora I kl.: w ciągu ulic Zajączka (od Śmiałej) i Mickiewicza (od Zajączka do placu Wilsona) oraz w ciągu ulic Felińskiego i Krasińskiego (od Felińskiego do placu Wilsona);
- 3) ustala się następujący przebieg projektowanego kolektora ogólnospławnego E-1 odciażającego istniejący kolektor E: po przecięciu ulicy Słomińskiego, terenów kolejowych i pasa terenu zieleni (oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP 12) kolejno w liniach rozgraniczających ulic: Krajewskiego, Zajączka i Śmiałej, w ciągu terenów zieleni publicznej wzdłuż alei Wojska Polskiego (oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP 5a, ZP 4b i ZP 4a, ZP 3d, ZP 3c, ZP 3b i ZP 3a) - z przekroczeniem placu Inwalidów po północnej stronie projektowanego przejścia podziemnego, następnie w liniach rozgraniczających ulicy Wyspiańskiego, placu

Henkla i ulicy Trentowskiego - do połączenia z istniejącym burzowcem w ulicy Krasińskiego - a dalej w liniach rozgraniczających ulicy Jaśkiewiczza;

- 4) w przypadku realizacji przejścia podziemnego na placu Inwalidów w ciągu alei Wojska Polskiego ustala się konieczność przebudowy istniejącego kolektora I klasy w zachodniej jezdni placu Inwalidów poprzez przecięcie go i włączenie jego południowego odcinka do kolektora E-1, o którym mowa w pkt 3).

**§ 25.** W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz zainwestowania na obszarze objętym planem z gazociągów średniego ciśnienia biegnących w ulicach Wybrzeże Gdyńskie i Krasińskiego poprzez stację redukcyjno - pomiarową II stopnia usytuowaną przy ulicy Czarnieckiego;
- 2) ustala się rozprowadzanie gazu ze stacji redukcyjno - pomiarowej gazociągami niskiego ciśnienia, z których ważniejsze to:
  - gazociąg biegnący od stacji redukcyjnej do placu Wilsona,
  - gazociąg w ulicach Mickiewicza, Krasińskiego i Jana Pawła II - Broniewskiego,
  - gazociąg w ulicach Mickiewicza i alei Wojska Polskiego (po zachodniej stronie placu Inwalidów),
  - gazociąg w ulicach Wybrzeże Gdyńskie, Krajewskiego, alei Wojska Polskiego (po wschodniej stronie placu Inwalidów) - Mierosławskiego - Kaniowskiej - Czarnieckiego, Felińskiego, Niegolewskiego, Trentowskiego, Zajączka i ks. Popiełuszki (dwa przewody),
- 3) ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno - pomiarowych (szafek gazowych otwieranych od strony ulicy) dla poszczególnych zabudowanych posesji przy tychże liniach od strony posesji.

**§ 26.** W zakresie elektroenergetyki i zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, której przebieg jest oznaczony na rysunku planu,
- 2) ustala się trasy przebiegu dwóch projektowanych kablowych linii elektroenergetycznych 110 kV ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV "Gdańska",
  - do stacji 110/15 kV "Słodowiec" - w liniach rozgraniczających ulic Rydygiera i Jana Pawła II,
  - do projektowanej stacji 110/15 kV "Młynów" - w liniach rozgraniczających ulicy Rydygiera,
- 3) ustala się zasilanie w energię elektryczną zainwestowania na obszarze objętym planem z istniejących stacji elektroenergetycznych 110/15 kV "Gdańska" i "RSM Cieszkowskiego" (usytuowanych poza obszarem opracowania) za pośrednictwem kablowej sieci zasilającej - rozdzielczej średniego napięcia;
- 4) ustala się, że rozbudowa systemu stacji transformatorowych 15/0,4 kV będzie się odbywać:
  - a) dla potrzeb nowych inwestycji kubaturowych - poprzez budowę nowych stacji na terenach działek tych inwestycji,
  - b) dla potrzeb zainwestowania istniejącego - poprzez rozbudowę stacji istniejących, przy czym dopuszcza się sytuowanie i realizację ewentualnie niezbędnych nowych stacji bez konieczności zmiany planu.

**§ 27.** W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną zainwestowania na obszarze objętym planem z EC Żerań poprzez magistrale:
  - biegnącą w ulicy Zakroczymskiej, przez tereny zieleni na południowych i zachodnich obrzeżach cytadeli oraz w alei Wojska Polskiego (do ulicy Śmiałej),
  - biegnącą od ulicy Śmiałej przez tereny zieleni między jezdniami alei Wojska Polskiego do placu Grunwaldzkiego;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych kotłowni, dla których źródłami ciepła mogą być wyłącznie gaz lub energia elektryczna.

**§ 28.** W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej sieci kabli międzymiastowych i międzycentralowych oraz możliwość jej rozbudowy stosownie do potrzeb;
- 2) ustala się obsługę obszaru objętego planem z centrali automatycznej "Żoliborz II" oraz częściowo z centrali automatycznej "Żoliborz I" (usytuowanej poza obszarem opracowania) poprzez sieć istniejących kabli magistralnych.

**§ 29.** W zakresie usuwania odpadów stałych:

- 1) ustala się zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem sposobem zorganizowanym na wyznaczone dla potrzeby miasta tereny składowania, przeróbki lub spalania odpadów;
- 2) ustala się obowiązek wyposażenia każdej posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację odpadów.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia dla poszczególnych jednostek terenowych**

#### **Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem MW-zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**

**§ 30.** Dla jednostki terenowej MW 1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Wyznacza się na obszarze jednostki MW1 wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 5 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem MW 1-UO, którego przeznaczeniem są usługi oświaty.

3. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu), usytuowane w obiektach usługowych małogabarytowych i w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, oraz usługi w obrębie wydzielenia terenowego MW 1-UO.

4. W obrębie wydzielenia terenowego MW 1-UO dopuszcza się zmianę funkcji na inną funkcję z zakresu usług (bez bliższego określenia ich profilu), a także na funkcję mieszkaniową, co wówczas jest równoznaczne z likwidacją odrębności wydzielenia terenowego.

5. Dla jednostki terenowej MW 1 łącznie z wydzieleniem terenowym MW 1-UO, o których mowa w ust. 2, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:

- 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych i segmentu budynku użytkowanego przez przedszkole, dopuszczając ich przebudowę, łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach której zakazuje się jednak:
  - a) zmiany dachów spadzistych na płaskie,
  - b) nadbudowy o więcej niż ½ kondygnacji (tj. o więcej niż 2 m),
  - c) nadbudowy budynku lub adaptacji strychów, powodującej zmiany w elewacji poniżej górnej linii głównego gzymsu lub dysharmonię elewacji powyżej tej linii,
  - d) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji,
  - e) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji - bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku,
  - f) zmian wystroju elewacji prowadzących do jego zubożenia;
- 2) dopuszcza się rozbudowę parterów budynków, o których mowa w pkt 1, na cele usługowe (pod warunkiem nieprzekraczania 20% istniejącej powierzchni zabudowy budynku - zgodnie z rysunkiem planu), natomiast zakazuje się rozbudowy tych budynków przez dobudowę nowego segmentu mieszkalnego;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów usługowych małogabarytowych, jeśli są to budynki trwałe i o dobrym standardzie, a także ich rozbudowę, ale wyłącznie na cele usług podstawowych oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących boksów garażowych - z wyłączeniem obiektów tymczasowych i przenośnych, natomiast zakazuje się budowy wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
- 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
- 6) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 7) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 8) rozbudowa, o której mowa wyżej, nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,1;
- 9) powierzchnia terenów zagospodarowanych jako zieleń nie może stanowić mniej niż 30% powierzchni całej jednostki;
- 10) dopuszcza się zmiany granic i podziały istniejących działek przy dokonywaniu przekształceń własnościowych.

6. Ze względu na położenie całej jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w §11.

7. Dla części terenów położonych w zasięgu oddziaływania szlaków komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 1, 2.

8. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, §20 i §21.

### **§ 31.** Dla jednostki terenowej MW 2:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

3. Dla jednostki terenowej MW 2 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:

- 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych dopuszczając ich przebudowę łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach której zakazuje się jednak:
  - a) zmiany dachów spadzistych na płaskie,
  - b) nadbudowy o więcej niż ½ kondygnacji (tj. o więcej niż 2 m),
  - c) nadbudowy budynku lub adaptacji strychów, powodującej zmiany w elewacji poniżej górnej linii głównego gzymsu lub dysharmonię elewacji powyżej tej linii,
  - d) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii,
  - e) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji - bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku,
  - f) zmian wystroju elewacji prowadzących do jego zubożenia;
- 2) dopuszcza się rozbudowę parterów budynków, o których mowa w pkt 1, na cele usługowe, (pod warunkiem nieprzekraczania 20% istniejącej powierzchni zabudowy budynku - zgodnie z rysunkiem planu) natomiast zakazuje się rozbudowy tych budynków przez dobudowę nowego segmentu mieszkalnego;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących boksów garażowych - z wyłączeniem obiektów tymczasowych i przenośnych, natomiast zakazuje się budowy wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;



- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 6) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 7) rozbudowa, o której mowa wyżej, nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,1;
- 8) powierzchnia terenów zagospodarowanych jako zieleń nie może stanowić mniej niż 30% powierzchni całej jednostki;
- 9) dopuszcza się zmiany granic i podziały istniejących działek przy dokonywaniu przekształceń własnościowych.
  4. Ze względu na położenie całej jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
  5. Dla części terenów położonych w zasięgu oddziaływania szlaków komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 1, 2.
  6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, §20 i § 21.

**§ 32.** Dla jednostki terenowej MW 3:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Dla jednostki terenowej MW 3 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:
  - 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych dopuszczając ich przebudowę, łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach której zakazuje się jednak:
    - a) zmiany dachów spadzistych na płaskie,
    - b) nadbudowy o więcej niż ½ kondygnacji (tj. o więcej niż 2 m),
    - c) nadbudowy budynku lub adaptacji strychów, powodującej zmiany w elewacji poniżej górnej linii głównego gzymsu lub dysharmonię elewacji powyżej tej linii,
    - d) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii,
    - e) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji - bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku,
    - f) zmian wystroju elewacji prowadzących do jego zubożenia;
  - 2) zakazuje się rozbudowy budynków przez dobudowę nowego segmentu mieszkalnego lub powiększenie powierzchni parteru;
  - 3) zakazuje się budowy wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
  - 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
  - 5) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
  - 6) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
  - 7) powierzchnia terenów zagospodarowanych jako zieleń nie może stanowić mniej niż 20% powierzchni całej jednostki;
  - 8) dopuszcza się zmiany granic i podziały istniejących działek przy dokonywaniu przekształceń własnościowych.
    4. Ze względu na położenie całej jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w §11.
    5. Dla części terenu położonych w strefie występowania gruntów o nieprzewidywalnych warunkach dla posadowienia budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
    6. Dla części terenów położonych w zasięgu oddziaływania szlaków komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 1, 2.
    7. Obowiązują także ustalenia zawarte w §17 ust. 1, § 20 i § 21.

**§ 33.** Dla jednostki terenowej MW 4:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Dla jednostki terenowej MW 4 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:
  - 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych dopuszczając ich przebudowę, łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach której zakazuje się jednak:
    - a) nadbudowy budynku,

- b) adaptacji strychów, powodującej zmiany w elewacji poniżej górnej linii głównego gzymsu lub dysharmonię elewacji powyżej tej linii,
- c) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii,
- d) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji - bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku,
- e) zmian wystroju elewacji prowadzących do jego zubożenia;
- 2) zakazuje się rozbudowy budynków przez dobudowę nowego segmentu mieszkalnego lub powiększenie powierzchni parteru;
- 3) zakazuje się budowy wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 6) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 7) powierzchnia terenów zagospodarowanych jako zieleń nie może stanowić mniej niż 30% powierzchni całej jednostki;
- 8) dopuszcza się zmiany granic i podziały istniejących działek przy dokonywaniu przekształceń własnościowych.
  - 4. Ze względu na położenie całej jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
  - 5. Dla części terenów położonych w zasięgu oddziaływania szlaków komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w §14 pkt 1, 2.
  - 6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, § 20 i §21.

**§ 34.** Dla jednostki terenowej MW 5:

- 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- 2. Wyznacza się na obszarze jednostki MW 5 wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 5 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem MW 5-UO, którego przeznaczeniem są usługi oświaty.
- 3. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, oraz usługi w obrębie wydzielenia terenowego MW 5-UO.
- 4. W obrębie wydzielenia terenowego MW 5-UO dopuszcza się zmianę funkcji na inną funkcję z zakresu usług (bez bliższego określenia ich profilu), a także na funkcję mieszkaniową, co wówczas jest równoznaczne z likwidacją odrębności wydzielenia terenowego.
- 5. Dla jednostki terenowej MW 5 łącznie z wydzieleniem terenowym MW 5-UO, o których mowa w ust. 2, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy;
- 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych i budynku użytkowanego przez przedszkole, dopuszczając ich przebudowę, łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach której zakazuje się jednak:
  - a) zmiany dachów spadzistych na płaskie,
  - b) nadbudowy o więcej niż ½ kondygnacji (tj. o więcej niż 2 m),
  - c) nadbudowy budynku lub adaptacji strychów, powodującej zmiany w elewacji poniżej górnej linii głównego gzymsu lub dysharmonię elewacji powyżej tej linii,
  - d) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii,
  - e) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji - bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku,
  - f) zmian wystroju elewacji prowadzących do jego zubożenia;
- 2) zakazuje się rozbudowy budynków przez dobudowę nowego segmentu mieszkalnego lub powiększenie powierzchni parteru;
- 3) zakazuje się budowy wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 6) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 7) powierzchnia terenów zagospodarowanych jako zieleń nie może stanowić mniej niż 30% powierzchni całej jednostki;
- 8) dopuszcza się zmiany granic i podziały istniejących działek przy dokonywaniu przekształceń własnościowych.
  - 6. Ze względu na położenie całej jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
  - 7. Dla części terenu położonych w strefie występowania gruntów o nieprzewidywalnych warunkach dla posadowienia budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
  - 8. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 20 i § 21.

**§ 35.** Dla jednostki terenowej MW 6:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

3. Dla jednostki terenowej MW 6 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:

- 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych dopuszczając ich przebudowę, łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach której zakazuje się jednak:
  - a) zmiany dachów spadzistych na płaskie,
  - b) nadbudowy o więcej niż 1/2 kondygnacji (tj. o więcej niż 2 m),
  - c) nadbudowy budynku lub adaptacji strychów, powodującej zmiany w elewacji poniżej górnej linii głównego gzymsu lub dysharmonię elewacji powyżej tej linii,
  - d) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji,
  - e) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji - bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku,
  - f) zmian wystroju elewacji prowadzących do jego zubożenia;
- 2) zakazuje się rozbudowy budynków przez dobudowę nowego segmentu mieszkalnego lub powiększenie powierzchni parteru;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących boksów garażowych, natomiast zakazuje się budowy wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 6) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 7) powierzchnia terenów zagospodarowanych jako zieleń nie może stanowić mniej niż 20% powierzchni całej jednostki;
- 8) dopuszcza się zmiany granic i podziały istniejących działek przy dokonywaniu przekształceń własnościowych.

4. Ze względu na położenie całej jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Dla części terenu położonych w strefie występowania gruntów o nieprzewidywalnych warunkach dla posadzenia budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 20 i § 21.

**§ 36.** Dla jednostki terenowej MW 7:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

3. Dla jednostki terenowej MW 7 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:

- 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych dopuszczając ich przebudowę, łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach której zakazuje się jednak:
  - a) zmiany dachów spadzistych na płaskie,
  - b) nadbudowy o więcej niż 1/2 kondygnacji (tj. o więcej niż 2 m),
  - c) nadbudowy budynku lub adaptacji strychów, powodującej zmiany w elewacji poniżej górnej linii głównego gzymsu lub dysharmonię elewacji powyżej tej linii,
  - d) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji,
  - e) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji - bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku,
  - f) zmian wystroju elewacji prowadzących do jego zubożenia;
- 2) zakazuje się rozbudowy budynków przez dobudowę nowego segmentu mieszkalnego lub powiększenie powierzchni parteru;
- 3) zakazuje się budowy wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;

- 6) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 7) powierzchnia terenów zagospodarowanych jako zieleń nie może stanowić mniej niż 20% powierzchni całej jednostki;
- 8) dopuszcza się zmiany granic i podziały istniejących działek przy dokonywaniu przekształceń własnościowych.
  4. Ze względu na położenie całej jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
  5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, § 20 i § 21.

**§ 37.** Dla jednostki terenowej MW 8:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Ustala się jako przybliżoną zachodnią linię rozgraniczającą jednostki terenowej, przy czym dopuszczalna zmiana jej przebiegu w stosunku do linii oznaczonej na rysunku planu jest możliwa w granicach do 5 m.
4. Dla jednostki terenowej MW 8 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:
  - 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych dopuszczając ich przebudowę, łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach której zakazuje się jednak:
    - a) zmiany dachów spadzistych na płaskie,
    - b) nadbudowy o więcej niż ½ kondygnacji (tj. o więcej niż 2 m).
    - c) nadbudowy budynku lub adaptacji strychów, powodującej zmiany w elewacji poniżej górnej linii głównego gzymsu lub dysharmonię elewacji powyżej tej linii,
    - d) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego za-komponowania na nowo całej elewacji,
    - e) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji - bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku,
    - f) zmian wystroju elewacji prowadzących do jego zubożenia;
  - 2) zakazuje się rozbudowy budynków przez dobudowę nowego segmentu mieszkalnego lub powiększenie powierzchni parteru;
  - 3) zakazuje się budowy wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
  - 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
  - 5) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
  - 6) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
  - 7) powierzchnia terenów zagospodarowanych jako zieleń nie może stanowić mniej niż 20% powierzchni całej jednostki;
  - 8) dopuszcza się zmiany granic i podziały istniejących działek przy dokonywaniu przekształceń własnościowych.
    5. Ze względu na położenie całej jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
    6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, § 20 i § 21.

**§ 38.** Dla jednostki terenowej MW 9:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Dla jednostki terenowej MW 9 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:
  - 1) ustala się zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego dopuszczając jego przebudowę, łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach której zakazuje się jednak:
    - a) zmiany dachów spadzistych na płaskie,
    - b) nadbudowy budynku,
    - c) adaptacji strychów, powodującej zmiany w elewacji poniżej górnej linii głównego gzymsu lub dysharmonię elewacji powyżej tej linii,
    - d) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii,
    - e) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkujące zmianami w elewacji,
    - f) zmian wystroju elewacji prowadzących do jego zubożenia;
  - 2) zakazuje się rozbudowy budynków przez dobudowę nowego segmentu mieszkalnego lub powiększenie powierzchni parteru;
  - 3) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku z garażami, a także jego rozbudowę o nie więcej niż dwa boksy, natomiast zakazuje się budowy innych wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;

- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków i placyków manewrowych, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 6) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 7) powierzchnia terenów zagospodarowanych jako zieleń nie może stanowić mniej niż 40% powierzchni całej jednostki.
  4. Ze względu na położenie całej jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
  5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, §20 i §21.

**§ 39.** Dla jednostek terenowych MW 10a i MW 10b:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostek terenowych jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostek terenowych są usługi (bez bliższego określenia ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Dla jednostek terenowych MW 10a i MW 10b obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na nich zabudowy:
  - 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych dopuszczając ich przebudowę, łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach której zakazuje się jednak:
    - a) zmiany dachów spadzistych na płaskie,
    - b) nadbudowy o więcej niż ½ kondygnacji (tj. o więcej niż 2 m),
    - c) nadbudowy budynku lub adaptacji strychów, powodującej zmiany w elewacji poniżej górnej linii głównego gzymsu lub dysharmonię elewacji powyżej tej linii,
    - d) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii,
    - e) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji - bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku,
    - f) zmian wystroju elewacji prowadzących do jego zubożenia;
  - 2) zakazuje się rozbudowy budynków przez dobudowę nowego segmentu mieszkalnego lub powiększenie powierzchni parteru;
  - 3) zakazuje się budowy wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
  - 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
  - 5) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
  - 6) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
  - 7) powierzchnia terenów zagospodarowanych jako zieleń nie może stanowić mniej niż 20% powierzchni całej jednostki;
  - 8) dopuszcza się zmiany granic i podziały istniejących działek przy dokonywaniu przekształceń własnościowych.
    4. Ze względu na położenie całej jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
    5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 20 i §21.

**§ 40.** Dla jednostki terenowej MW 11:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Dla jednostki terenowej MW 11 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:
  - 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych dopuszczając ich przebudowę, łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach której zakazuje się jednak:
    - a) nadbudowy budynku,
    - b) adaptacji strychów, powodującej zmiany w elewacji poniżej górnej linii głównego gzymsu lub dysharmonię elewacji powyżej tej linii,
    - c) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii,
    - d) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji - bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku,
    - e) zmian wystroju elewacji prowadzących do jego zubożenia;
  - 2) zakazuje się rozbudowy budynków przez dobudowę nowego segmentu mieszkalnego lub powiększenie powierzchni parteru;
  - 3) zakazuje się budowy wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
  - 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji

jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;

- 5) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 6) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 7) powierzchnia terenów zagospodarowanych jako zieleń nie może stanowić mniej niż 30% powierzchni całej jednostki;
- 8) dopuszcza się zmiany granic i podziały istniejących działek przy dokonywaniu przekształceń własnościowych.
  4. Ze względu na położenie całej jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
  5. Dla części terenów położonych w zasięgu oddziaływania szlaków komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 1, 2.
  6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 20 i § 21.

**§ 41.** Dla jednostki terenowej MW 12a:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu), usytuowane w odrębnych budynkach usługowych i w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

3. Dla jednostki terenowej MW 12a obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:

- 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych dopuszczając ich przebudowę, łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach której zakazuje się jednak:
  - a) nadbudowy o więcej niż 1 kondygnację,
  - b) nadbudowy budynku lub przebudowy ostatniej kondygnacji powodujących dysharmonię elewacji,
  - c) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego za-komponowania na nowo całej elewacji,
  - d) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji - bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku,
  - e) zmian wystroju elewacji prowadzących do jego zubożenia;
- 2) dopuszcza się rozbudowę parterów budynków, o których mowa w pkt 1, na cele usługowe (pod warunkiem nieprzekraczania 20% istniejącej powierzchni zabudowy budynku - zgodnie z rysunkiem planu), natomiast zakazuje się rozbudowy tych budynków przez dobudowę nowego segmentu mieszkalnego;
- 3) dopuszcza się realizację wolnostojącego lub przybudowanego budynku przeznaczonego na usługi (bez bliższego określenia ich profilu) o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200m<sup>2</sup>;
- 4) zakazuje się budowy wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
- 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
- 6) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 7) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 8) rozbudowa, o której mowa wyżej, nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,2;
- 9) powierzchnia terenów zagospodarowanych jako zieleń nie może stanowić mniej niż 30% powierzchni całej jednostki;
- 10) dopuszcza się zmiany granic i podziały istniejących działek przy dokonywaniu przekształceń własnościowych.
  4. Ze względu na położenie całej jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
  5. Dla części terenu położonych w strefie występowania gruntów o nieprzewidywalnych warunkach dla posadowienia budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
  6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 20 i § 21.

**§ 42.** Dla jednostki terenowej MW 12b:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu), usytuowane w odrębnych budynkach usługowych i w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

3. Dla jednostki terenowej MW 12b obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:

- 1) ustala się zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego dopuszczając jego przebudowę, łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach której zakazuje się jednak:
  - a) nadbudowy o więcej niż 1 kondygnację,
  - b) nadbudowy budynku lub przebudowy ostatniej kondygnacji powodujących dysharmonię elewacji,

- c) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego za-komponowania na nowo całej elewacji,
  - d) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji - bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku,
  - e) zmian wystroju elewacji prowadzących do jego zubożenia;
- 2) dopuszcza się rozbudowę parteru budynku, o której mowa w pkt 1, na cele usługowe (pod warunkiem nieprzekraczania 20% istniejącej powierzchni zabudowy budynku -zgodnie z rysunkiem planu), natomiast zakazuje się rozbudowy tego budynku przez dobudowę nowego segmentu mieszkalnego;
  - 3) dopuszcza się realizację wolnostojącego lub przybudowanego budynku przeznaczonego na usługi (bez bliższego określenia ich profilu) o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200m<sup>2</sup>;
  - 4) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku z garażami, a także jego rozbudowę o nie więcej niż 2 boksy, natomiast zakazuje się budowy innych wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
  - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
  - 6) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
  - 7) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
  - 8) rozbudowa, o której mowa wyżej, nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,3;
  - 9) powierzchnia terenów zagospodarowanych jako zieleń nie może stanowić mniej niż 30% powierzchni całej jednostki.
    4. Ze względu na położenie całej jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w §11.
    5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, § 20 i § 21.

**§ 43.** Dla jednostki terenowej MW 13:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Ustala się jako przybliżone linie rozgraniczające jednostki terenowej od strony zachodniej i południowej, przy czym dopuszczalna zmiana ich przebiegu w stosunku do linii oznaczonych na rysunku planu jest możliwa w granicach do 10m.
4. Dla jednostki terenowej MW 13 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:
  - 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych dopuszczając ich przebudowę, łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach której zakazuje się jednak:
    - a) nadbudowy o więcej niż 1 kondygnację,
    - b) nadbudowy budynku lub przebudowy ostatniej kondygnacji powodujących dysharmonię elewacji,
    - c) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego za-komponowania na nowo całej elewacji,
    - d) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji - bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku,
    - e) zmian wystroju elewacji prowadzących do jego zubożenia;
  - 2) dopuszcza się rozbudowę parterów budynków, o których mowa w pkt 1, na cele usługowe (pod warunkiem nieprzekraczania 20% istniejącej powierzchni zabudowy budynku - zgodnie z rysunkiem planu), natomiast zakazuje się rozbudowy tych budynków przez dobudowę nowego segmentu mieszkalnego;
  - 3) zakazuje się budowy wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
  - 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
  - 5) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
  - 6) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
  - 7) rozbudowa, o której mowa wyżej, nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,1;
  - 8) powierzchnia terenów zagospodarowanych jako zieleń nie może stanowić mniej niż 40% powierzchni całej jednostki;
  - 9) dopuszcza się zmiany granic i podziały istniejących działek przy dokonywaniu przekształceń własnościowych.
    5. Ze względu na położenie większej części obszaru jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują na terenie objętym tą strefą ustalenia zawarte w § 11.
    6. Dla części terenu położonych w strefie występowania gruntów o nieprzewidywalnych warunkach dla posadzenia budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
    7. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 18 ust. 1 i 2, § 20 i §21.

**§ 44.** Dla jednostki terenowej MW 14:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

3. Dla jednostki terenowej MW 14 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:

- 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych dopuszczając ich przebudowę, łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach której zakazuje się jednak:
  - a) nadbudowy o więcej niż 1 kondygnację,
  - b) nadbudowy budynku lub przebudowy ostatniej kondygnacji powodujących dyszharmonię elewacji,
  - c) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji,
  - d) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji - bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku,
  - e) zmian wystroju elewacji prowadzących do jego zubożenia;
- 2) dopuszcza się rozbudowę parterów budynków, o których mowa w pkt 1, na cele usługowe (pod warunkiem nieprzekraczania 20% istniejącej powierzchni zabudowy budynku - zgodnie z rysunkiem planu), natomiast zakazuje się rozbudowy tych budynków przez dobudowę nowego segmentu mieszkalnego;
- 3) zakazuje się budowy wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 6) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 7) rozbudowa, o której mowa wyżej, nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,1;
- 8) powierzchnia terenów zagospodarowanych jako zieleń nie może stanowić mniej niż 40% powierzchni całej jednostki;
- 9) dopuszcza się zmiany granic i podziały istniejących działek przy dokonywaniu przekształceń własnościowych.

4. Ze względu na położenie całej jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 20 i § 21.

**§ 45.** Dla jednostki terenowej MW 15:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

3. Dla jednostki terenowej MW 15 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:

- 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych dopuszczając ich przebudowę, łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach której zakazuje się jednak:
  - a) zmiany dachów spadzistych na płaskie,
  - b) nadbudowy budynku,
  - c) adaptacji strychów, powodującej zmiany w elewacji poniżej górnej linii głównego gzymsu lub dyszharmonię elewacji powyżej tej linii,
  - d) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii,
  - e) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkujące zmianami w elewacji,
  - f) zmian wystroju elewacji prowadzących do jego zubożenia;
- 2) zakazuje się rozbudowy budynków przez dobudowę nowego segmentu mieszkalnego lub powiększenie powierzchni parteru;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących boksów garażowych - z wyłączeniem obiektów tymczasowych i przenośnych, natomiast zakazuje się budowy wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 6) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 7) powierzchnia terenów zagospodarowanych jako zieleń nie może stanowić mniej niż 20% powierzchni całej jednostki;



4. Ze względu na położenie całej jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, § 20 i § 21.

**§ 46.** Dla jednostki terenowej MW 16:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

3. Dla jednostki terenowej MW 16 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:

- 1) dopuszcza się budowę budynku mieszkalnego wielokondygnacyjnego, w którym parter będzie przeznaczony na usługi (bez bliższego określenia ich profilu), z garażem podziemnym, przy czym:
  - a) nieprzekraczalna wysokość budynku wynosi 33 m (10 kondygnacji naziemnych),
  - b) wielkość garażu podziemnego powinna zapewniać pokrycie 90% potrzeb realizowanego obiektu w zakresie miejsc postojowych obliczonych zgodnie z ustaleniem w § 17 ust. 1,
  - c) dopuszcza się adaptację poszczególnych lokali mieszkalnych na cele usługowe, z wykluczeniem wynikających z tego zmian w elewacji oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
- 2) zakazuje się budowy wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych - wyłącznie dla obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 5) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekroczyć 3,5;
- 7) powierzchnia terenów zagospodarowanych jako zieleń nie może stanowić mniej niż 25% powierzchni całej jednostki.

4. Ze względu na położenie całej jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, §20 i §21.

**§ 47.** Dla jednostki terenowej MW 17:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

3. Dla jednostki terenowej MW 17 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:

- 1) ustala się zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego dopuszczając jego przebudowę, łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach której zakazuje się jednak:
  - a) nadbudowy o więcej niż 1 kondygnację,
  - b) nadbudowy budynku lub przebudowy ostatniej kondygnacji powodujących dysharmonię elewacji,
  - c) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego za-komponowania na nowo całej elewacji,
  - d) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji - bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku,
  - e) zmian wystroju elewacji prowadzących do jego zubożenia;
- 2) dopuszcza się rozbudowę parteru budynku, o którym mowa w pkt 1, na cele usługowe (pod warunkiem nieprzekraczania 20% istniejącej powierzchni zabudowy budynku -zgodnie z rysunkiem planu), natomiast zakazuje się rozbudowy tego budynku przez dobudowę nowego segmentu mieszkalnego;
- 3) zakazuje się budowy wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 6) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 7) rozbudowa, o której mowa wyżej, nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,2;
- 8) powierzchnia terenów zagospodarowanych jako zieleń nie może stanowić mniej niż 30% powierzchni całej jednostki.

4. Ze względu na położenie całej jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 20 i § 21.

**§ 48.** Dla jednostki terenowej MW 18:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

3. Dla jednostki terenowej MW 18 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:

- 1) ustala się zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego, dopuszczając jego przebudowę, łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach której zakazuje się jednak:
  - a) zmiany dachów spadzistych na płaskie,
  - b) nadbudowy o więcej niż 1 kondygnację,
  - c) nadbudowy budynku lub przebudowy ostatniej kondygnacji powodujących dysharmonię elewacji,
  - d) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji,
  - e) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji - bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku,
  - f) zmian wystroju elewacji prowadzących do jego zubożenia;
- 2) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach rozbudowę parteru budynku, o którym mowa w pkt 1, na cele usługowe (pod warunkiem nieprzekraczania 20% istniejącej powierzchni zabudowy budynku - zgodnie z rysunkiem planu), natomiast zakazuje się rozbudowy tego budynku przez dobudowę nowego segmentu mieszkalnego;
- 3) zakazuje się budowy wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 6) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 7) rozbudowa, o której mowa wyżej, nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,3;
- 8) powierzchnia terenów zagospodarowanych jako zieleń nie może stanowić mniej niż 30% powierzchni całej jednostki.

4. Ze względu na położenie całej jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 20 i §21.

**§ 49.** Dla jednostki terenowej MW 19:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu), usytuowane w parterze lub na I piętrze budynków mieszkalnych - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

3. Dla jednostki terenowej MW 19 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:

- 1) ustala się zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego dopuszczając jego przebudowę, łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach której zakazuje się jednak:
  - a) zmiany dachów spadzistych na płaskie,
  - b) nadbudowy o więcej niż ½ kondygnacji (tj. nie więcej niż o 2 m),
  - c) nadbudowy budynku lub adaptacji strychów, powodującej zmiany w elewacji poniżej górnej linii głównego gzymsu lub dysharmonię elewacji powyżej tej linii,
  - d) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii,
  - e) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji - bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku,
  - f) zmian wystroju elewacji prowadzących do jego zubożenia;
- 2) zakazuje się rozbudowy budynków przez dobudowę nowego segmentu mieszkalnego lub powiększenie powierzchni parteru;
- 3) zakazuje się budowy wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 6) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;

- 7) powierzchnia terenów zagospodarowanych jako zieleń nie może stanowić mniej niż 30% powierzchni całej jednostki.
4. Ze względu na położenie całej jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 20 i §21.

**§ 50.** Dla jednostki terenowej MW 20:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Dla jednostki terenowej MW 20 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:
- 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych dopuszczając ich przebudowę, łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach której zakazuje się jednak:
    - a) zmiany dachów spadzistych na płaskie,
    - b) nadbudowy o więcej niż 1 kondygnację,
    - c) nadbudowy budynku lub przebudowy ostatniej kondygnacji powodujących dysharmonię elewacji,
    - d) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego za-komponowania na nowo całej elewacji,
  - e) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji - bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku,
  - f) zmian wystroju elewacji prowadzących do jego zubożenia;
- 2) zakazuje się rozbudowy budynków przez dobudowę nowego segmentu mieszkalnego lub powiększenie powierzchni parteru;
- 3) zakazuje się budowy wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 6) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 7) powierzchnia terenów zagospodarowanych jako zieleń nie może stanowić mniej niż 20% powierzchni całej jednostki;
- 8) dopuszcza się zmiany granic i podziały istniejących działek przy dokonywaniu przekształceń własnościowych.
4. Ze względu na położenie całej jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
5. Dla części terenu położonych w strefie występowania gruntów o nieprzewidywalnych warunkach dla posadowienia budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
6. Dla części terenów położonych w zasięgu oddziaływania szlaków komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 1, 2.
7. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 20 i § 21.

**§ 51.** Dla jednostki terenowej MW 21:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Dla jednostki terenowej MW 21 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:
- 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych dopuszczając ich przebudowę, łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach której zakazuje się jednak:
    - a) zmiany dachów spadzistych na płaskie,
    - b) nadbudowy o więcej niż 1 kondygnację,
    - c) nadbudowy budynku lub przebudowy ostatniej kondygnacji powodujących dysharmonię elewacji,
    - d) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji,
  - e) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji - bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku,
  - f) zmian wystroju elewacji prowadzących do jego zubożenia;
- 2) dopuszcza się rozbudowę parterów budynków, o których mowa w pkt 1, na cele usługowe (pod warunkiem nieprzekraczania 20% istniejącej powierzchni zabudowy budynku - zgodnie z rysunkiem planu), natomiast zakazuje się rozbudowy tych budynków przez dobudowę nowego segmentu mieszkalnego;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących boksów garażowych i murowanych budynków gospodarczych - z wyłączeniem obiektów tymczasowych i przenośnych, natomiast zakazuje się budowy wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;

- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
- 5) ustala się zachowanie dwóch istniejących wjazdów na tereny zapleczy budynków położonych wzdłuż ulic Mickiewicza i Mierosławskiego oraz drożności połączenia jezdni między nimi;
- 6) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 7) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 8) rozbudowa, o której mowa wyżej, nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,3;
- 9) powierzchnia terenów zagospodarowanych jako zieleń nie może stanowić mniej niż 20% powierzchni całej jednostki;
- 10) dopuszcza się zmiany granic i podziały istniejących działek przy dokonywaniu przekształceń własnościowych.
  4. Ze względu na położenie całej jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
  5. Dla części terenów położonych w zasięgu oddziaływania szlaków komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 1, 2.
  6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 20 i § 21.

**§ 52.** Dla jednostki terenowej MW 22:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Dla jednostki terenowej MW 22 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:
  - 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych dopuszczając ich przebudowę łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach której zakazuje się jednak:
    - a) zmiany dachów spadzistych na płaskie,
    - b) nadbudowy o więcej niż 1/2 kondygnacji (tj. nie więcej niż o 2 m),
    - c) nadbudowy budynku lub adaptacji strychów, powodującej zmiany w elewacji poniżej górnej linii głównego gzymsu lub dysharmonię elewacji powyżej tej linii,
    - d) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii,
    - e) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji - bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku,
    - f) zmian wystroju elewacji prowadzących do jego zubożenia;
  - 2) zakazuje się rozbudowy budynków przez dobudowę nowego segmentu mieszkalnego lub powiększenie powierzchni parteru;
  - 3) dopuszcza się zachowanie istniejących boksów garażowych - z wyłączeniem obiektów tymczasowych i przenośnych, natomiast zakazuje się budowy wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
  - 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
  - 5) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
  - 6) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
  - 7) powierzchnia terenów zagospodarowanych jako zieleń nie może stanowić mniej niż 20% powierzchni całej jednostki;
  - 8) dopuszcza się zmiany granic i podziały istniejących działek przy dokonywaniu przekształceń własnościowych.
    4. Ze względu na położenie całej jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
    5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 20 i § 21.

**§ 53.** Dla jednostki terenowej MW 23:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Wyznacza się na obszarze jednostki MW 23 wydzielenia terenu o jakim mowa w § 5 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolami MW 23-U, MW 23-ZP i MW 23-KPJ, których przeznaczeniem są:
  - a) MW 23-U - usługi (bez bliższego określania ich profilu),
  - b) MW 23-ZP - zieleń publiczna,
  - c) MW 23-KPJ - ciąg komunikacyjny pieszo-jezdny.
3. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

4. Dla jednostki terenowej MW 23 z wyłączeniem wydzieleń terenowych, o których mowa w ust. 2, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:

- 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych dopuszczając ich przebudowę, łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach której zakazuje się jednak:
  - a) zmiany dachów spadzistych na płaskie,
  - b) nadbudowy o więcej niż 1 kondygnację,
  - c) nadbudowy budynku lub przebudowy ostatniej kondygnacji powodujących dysharmonię elewacji,
  - d) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji,
- e) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji - bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku,
- f) zmian wystroju elewacji prowadzących do jego zubożenia;
- 2) zakazuje się rozbudowy budynków przez dobudowę nowego segmentu mieszkalnego lub powiększenie powierzchni parteru;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących boksów garażowych - z wyłączeniem obiektów tymczasowych i przenośnych, natomiast zakazuje się budowy wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 6) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 7) powierzchnia terenów zagospodarowanych jako zieleń nie może stanowić mniej niż 20% powierzchni całej jednostki;
- 8) dopuszcza się zmiany granic i podziały istniejących działek przy dokonywaniu przekształceń własnościowych.

5. Ze względu na położenie całej jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Dla części terenu położonych w strefie występowania gruntów o nieprzewidywalnych warunkach dla posadowienia budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Dla części terenów położonych w zasięgu oddziaływania szlaków komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 1, 2.

8. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 20 i § 21.

9. Dla wydzielenia terenowego MW 23-U, o którym mowa w ust. 2 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:

- 1) ustala się, że przeznaczeniem wydzielenia terenowego są usługi (bez bliższego określania ich profilu), przy czym dopuszcza się utrzymanie na tym terenie obecnego rodzaju użytkowania lub zmianę na inną funkcję z zakresu usług, przy zachowaniu zgodności z przepisami szczególnymi;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków usługowych, a także ich przebudowę, jednak z wykluczeniem rozbudowy (powiększania obrysu budynku) i nadbudowy o więcej niż ½ kondygnacji;
- 3) dopuszcza się wymianę budynków, o których mowa w pkt 2, łącznie ze zmianą ich obrysu (rzutu) - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych oraz pod warunkiem, że będą one przeznaczone na usługi podstawowe;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków pomocniczych (gospodarczych), jeśli nie są to budynki substandardowe lub prowizoryczne;
- 5) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki MW 23;
- 6) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 7) ze względu na położenie całego wydzielenia terenowego w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11;
- 8) obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, § 20 i § 21.

10. Dla wydzielenia terenowego MW 23-ZP, o którym mowa w ust. 2:

- 1) ustala się, że jedynym przeznaczeniem wydzielenia jest zieleń publiczna;
- 2) ustala się ochronę istniejącej szaty roślinnej;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury - takich, jak: murki oporowe, schodki terenowe, chodniki, latarnie, siedziska;
- 4) wyznacza się strefę - pas przebiegu projektowanego magistralnego przewodu infrastruktury technicznej (kolektora sanitarnego);
- 5) zakazuje się realizacji innych obiektów i urządzeń poza wymienionymi w pkt 3;
- 6) obowiązują także ustalenia zawarte w § 21.

11. Dla wydzielenia terenowego MW 23-KPJ, o którym mowa w ust. 2, ustala się, że jego jedyne przeznaczenie stanowi ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo-jezdny, funkcjonujący jako dojazd i dojście do budynków mieszkalnych i na ich zaplecze oraz do obiektów usługowych, znajdujących się na terenie wydzielenia terenowego MW 23-U.

**§ 54.** Dla jednostki terenowej MW 24:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Wyznacza się na obszarze jednostki MW 24 wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 5 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem MW 24-U, którego przeznaczeniem są usługi (bez bliższego określenia ich profilu).

3. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu), usytuowane w obiektach usługowych małogabarytowych i w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, oraz usługi w obrębie wydzielenia terenowego MW 24-U.

4. W obrębie wydzielenia terenowego MW 24-U dopuszcza się zmianę obecnej funkcji hotelowej na inną funkcję z zakresu usług (bez bliższego określenia ich profilu), a także na funkcję mieszkaniową, co wówczas jest równoznaczne z likwidacją odrębności wydzielenia terenowego.

5. Dla jednostki terenowej MW 24 łącznie z wydzieleniem terenowym MW 24-U, o którym mowa w ust. 2, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:

- 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych i budynku użytkowanego jako hotel, dopuszczając ich przebudowę, łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach której zakazuje się jednak:
  - a) zmiany dachów spadzistych na płaskie,
  - b) nadbudowy o więcej niż 1 kondygnację,
  - c) nadbudowy budynku lub przebudowy ostatniej kondygnacji powodujących dysharmonię elewacji,
  - d) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji,
  - e) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji - bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku,
  - f) zmian wystroju elewacji prowadzących do jego zubożenia;
- 2) dopuszcza się rozbudowę parterów budynków, o których mowa w pkt 1, na cele usługowe (pod warunkiem nieprzekraczania 20% istniejącej powierzchni zabudowy budynku - zgodnie z rysunkiem planu), natomiast zakazuje się rozbudowy tych budynków przez dobudowę nowego segmentu mieszkalnego;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów usługowych małogabarytowych, jeśli są to budynki trwałe i o dobrym standardzie;
- 4) zakazuje się budowy wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych.
- 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
- 6) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 7) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 8) rozbudowa, o której mowa wyżej, nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,2;
- 9) powierzchnia terenów zagospodarowanych jako zieleń nie może stanowić mniej niż 30% powierzchni całej jednostki;
- 10) dopuszcza się zmiany granic i podziały istniejących działek przy dokonywaniu przekształceń własnościowych.

6. Dla części terenów położonych w zasięgu oddziaływania szlaków komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 1, 2.

7. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, § 20 i §21.

#### **§ 55.** Dla jednostki terenowej MW 25:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Wyznacza się na obszarze jednostki MW 25 wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 5 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem MW 25-U, którego przeznaczeniem są usługi (bez bliższego określenia ich profilu).

3. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

4. Dla jednostki terenowej MW 25 z wyłączeniem wydzielenia terenowego, o którym mowa w ust. 2, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:

- 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych dopuszczając ich przebudowę, łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach której zakazuje się jednak:
  - a) nadbudowy o więcej niż 1 kondygnację,
  - b) nadbudowy budynku lub przebudowy ostatniej kondygnacji powodujących dysharmonię elewacji,
  - c) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego za-komponowania na nowo całej elewacji,
  - d) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji - bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku,
  - e) zmian wystroju elewacji prowadzących do jego zubożenia;
- 2) dopuszcza się rozbudowę parterów budynków, o których mowa w pkt 1, na cele usługowe (pod warunkiem nieprzekraczania 20% istniejącej powierzchni zabudowy budynku - zgodnie z rysunkiem planu), natomiast zakazuje się rozbudowy tych budynków przez dobudowę nowego segmentu mieszkalnego;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z garażami, a także budowę nowych 1 - 2 budynków zawierających 5÷8 boksów każdy, wyłącznie od ulicy Nowo-Rydygiera, pod warunkiem, że będą to budynki

murowane oraz że poziom wjazdu do nich będzie obniżony o co najmniej 1 m w stosunku do poziomu powierzchni osiedla;

- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 6) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 7) rozbudowa, o której mowa wyżej, nie może spowodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy o więcej niż 0,3;
- 8) powierzchnia terenów zagospodarowanych jako zieleń nie może stanowić mniej niż 25% powierzchni całej jednostki;
- 9) dopuszcza się zmiany granic i podziały istniejących działek przy dokonywaniu przekształceń własnościowych.
  5. Dla części terenu położonych w strefie występowania gruntów o nieprzewidywalnych warunkach dla posadawienia budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
  6. Dla części terenów położonych w zasięgu oddziaływania szlaków komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 1 i 2.
  7. Fragment terenu jednostki od strony ulicy Nowo-Rydygiera, oznaczony na rysunku planu, znajduje się w zasięgu strefy oddziaływania napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia, w związku z czym na tym fragmencie obowiązują dodatkowe ustalenia zawarte w § 15.
  8. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 16, § 17 ust. 1, § 19, § 20 i § 21.
  9. Dla wydzielenia terenowego MW 25-U, o którym mowa w ust. 2 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy;
- 1) ustala się, że przeznaczeniem wydzielenia terenowego są usługi (bez bliższego określania ich profilu), przy czym dopuszcza się utrzymanie na tym terenie obecnego rodzaju użytkowania (sklepy) lub zmianę na inną funkcję z zakresu usług, przy zachowaniu zgodności z przepisami szczególnymi;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku usługowego, a także jego przebudowę, jednak z wykluczeniem rozbudowy (powiększania obrysu budynku) i nadbudowy;
- 3) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki MW 25;
- 4) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 5) obowiązują także ustalenia zawarte w § 19, § 20 i § 21.

**§ 56.** Dla jednostki terenowej MW 26:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

3. Dla jednostki terenowej MW 26 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na niej zabudowy:

- 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, dopuszczając ich przebudowę, łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach której zakazuje się jednak:
  - a) zmiany dachów spadzistych na płaskie,
  - b) nadbudowy o więcej niż 1 kondygnację,
  - c) nadbudowy budynku lub przebudowy ostatniej kondygnacji powodujących dysharmonię elewacji,
  - d) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii bez odpowiedniego za-komponowania na nowo całej elewacji,
  - e) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji - bez odpowiedniego zakomponowania na nowo całej elewacji parteru budynku,
  - f) zmian wystroju elewacji prowadzących do jego zubożenia;
- 2) zakazuje się rozbudowy budynków przez dobudowę nowego segmentu mieszkalnego lub powiększenie powierzchni parteru;
- 3) zakazuje się budowy wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 6) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 7) powierzchnia terenów zagospodarowanych jako zieleń nie może stanowić mniej niż 20% powierzchni całej jednostki;
- 8) dopuszcza się zmiany granic i podziały istniejących działek przy dokonywaniu przekształceń własnościowych.

4. Między budynkami od strony ulicy Śmiałej wyznacza się rejon usytuowania zjazdu do publicznego parkingu podziemnego do realizacji pod boiskiem szkolnym (na terenie jednostki UO 6).

5. Ze względu na położenie całej jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Fragmenty terenu jednostki, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w zasięgu strefy ochrony przyrodniczej skarpy warszawskiej oraz strefy przebiegu magistralnego przewodu infrastruktury (kolektora ciepłego), w związku z czym na tych fragmentach obowiązują odpowiednio dodatkowe ustalenia zawarte w § 13 i § 16.

7. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, § 20 i § 21.

#### **§ 57.** Dla jednostek terenowych MW 27 i MW 28:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostek terenowych jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostek terenowych są usługi (bez bliższego określenia ich profilu), usytuowane w parterach lub na I piętrze budynków mieszkalnych - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

3. Dla jednostek terenowych MW 27 i MW 28 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na nich zabudowy:

- 1) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, dopuszczając ich przebudowę, łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, w ramach której zakazuje się jednak:
  - a) zmiany kształtu dachów,
  - b) nadbudowy budynków,
  - c) przebudowy ostatniej kondygnacji powodujących dysharmonię elewacji,
  - d) zmiany układu otworów (drzwi i okien), balkonów i loggii,
  - e) przebudowy lokali mieszkalnych w parterach na lokale usługowe skutkującej zmianami w elewacji,
  - f) zmian wystroju elewacji prowadzących do jego zubożenia;
- 2) zakazuje się rozbudowy budynków przez dobudowę nowego segmentu mieszkalnego lub powiększenie powierzchni parteru;
- 3) zakazuje się budowy wolnostojących lub przybudowanych garaży naziemnych;
- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placzków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze tych jednostek terenowych oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, przy czym na terenie jednostki MW 28 musi być zachowany dojazd do obiektu, oznaczonego na rysunku planu symbolem UO 7, ale z korektą odcinka wjazdowego między ulicą a budynkiem mieszkalnym (spłaszczenie łuku - zgodnie z rysunkiem planu);
- 5) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 6) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 7) powierzchnia terenów zagospodarowanych jako zieleń nie może stanowić mniej niż 25% powierzchni całej jednostki;
- 8) dopuszcza się zmiany granic i podziały istniejących działek przy dokonywaniu przekształceń własnościowych.

4. Ze względu na położenie całości obszaru jednostek terenowych MW 27 i MW 28 w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Fragmenty terenu, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w zasięgu strefy ochrony przyrodniczej skarpy warszawskiej oraz strefy przebiegu magistralnego przewodu infrastruktury (kolektora ciepłego), w związku z czym na tych fragmentach obowiązują odpowiednio dodatkowe ustalenia zawarte w § 13 i § 16.

6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, § 20 i § 21.

#### **Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małogabarytowa**

#### **§ 58.** Dla jednostek terenowych MN 1a, MN 1b i MN 1c:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostek terenowych jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małogabarytowa.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostek terenowych MN 1a, MN 1b i MN 1c mogą być usługi (bez bliższego określenia ich profilu), funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

3. Dla jednostek terenowych MN 1a, MN 1b i MN 1c obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zakaz zabudowy nowym budynkiem mieszkalnym nowych działek powstających w wyniku przekształceń własnościowych i podziałów geodezyjnych;
- 2) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych szeregowych i bliźniaczych, dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, a w tym także adaptacją na cele usługowe), w ramach której zakazuje się jednak:
  - a) nadbudowy budynku o więcej niż 0,5 kondygnacji,
  - b) zmiany kształtu dachu,
  - c) rozbudowy budynku przez dobudowę nowych pomieszczeń (nie dotyczy to oszklonych werand i ganków o powierzchni nie przekraczającej 6m<sup>2</sup>),
  - d) zmian w układzie elewacji frontowej, tj. wybijania nowych otworów, wnęk loggii lub zamurowywania istniejących, dobudowy lub likwidacji balkonów, istotnych zmian wystroju;



- 3) nie dopuszcza się likwidacji budynku mieszkalnego i budowy w tym samym miejscu budynku o odmiennym rzucie i elewacjach;
- 4) zakazuje się budowy drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce;
- 5) zakazuje się budowy odrębnych budynków usługowych wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
- 6) zakazuje się budowy budynków gospodarczych z wyjątkiem garaży o kubaturze nie przekraczającej 60m<sup>3</sup> i wysokości do 3 m;
- 7) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 8) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 9) ustala się że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 40%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 40% powierzchni całej działki.

4. Ze względu na położenie całości jednostek terenowych w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w§ 11.

5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 20 i § 21.

**§ 59.** Dla jednostki terenowej MN 2:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małowagarytowa.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej MN 2 mogą być usługi (bez bliższego określenia ich profilu), funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

3. Dla jednostki terenowej MN 2 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zakaz zabudowy nowym budynkiem mieszkalnym nowych działek powstających w wyniku przekształceń własnościowych i podziałów geodezyjnych;
- 2) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych bliźniaczych, dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, a w tym także adaptacją na cele usługowe), w ramach której zakazuje się jednak:
  - a) nadbudowy budynku o więcej niż 1/2 kondygnacji tj. o więcej niż 2m, (w przypadku łącznej nadbudowy obu segmentów - o 1 kondygnację),
  - b) zmiany dachów spadzistych na płaskie,
  - c) rozbudowy budynku przez dobudowę nowych pomieszczeń (nie dotyczy to oszklonych werand i ganków o powierzchni nie przekraczającej 6m<sup>2</sup>),
  - d) zmian w układzie elewacji frontowej dotyczących tylko jednego segmentu bliźniaka;
- 3) nie dopuszcza się likwidacji budynku mieszkalnego i budowy w tym samym miejscu budynku o odmiennym rzucie i elewacjach;
- 4) zakazuje się budowy drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce;
- 5) zakazuje się budowy odrębnych budynków usługowych wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
- 6) zakazuje się budowy budynków gospodarczych z wyjątkiem garaży o kubaturze nie przekraczającej 40m<sup>3</sup> sytuowanych w głębi działki;
- 7) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 8) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 9) ustala się że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 40%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 40% powierzchni całej działki.

4. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w§ 11.

5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 20 i § 21.

**§ 60.** Dla jednostek terenowych MN 3a i MN 3b:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostek terenowych jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małowagarytowa.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostek terenowych MN 3a i MN 3b mogą być usługi (bez bliższego określenia ich profilu), funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

3. Dla jednostek terenowych MN 3a i MN 3b obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zakaz zabudowy nowym budynkiem mieszkalnym:
  - a) istniejących działek geodezyjnych, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem jako niebudowlane; działki te przeznacza się na zielen przydomową i wymagają one uregulowania spraw własnościowych,
  - b) nowych działek powstających w wyniku przekształceń własnościowych i podziałów geodezyjnych;
- 2) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych bliźniaczych, dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, a w tym także adaptacją na cele usługowe), w ramach której zakazuje się jednak:

- a) nadbudowy budynku o więcej niż 1/2 kondygnacji tj. o więcej niż 2 m (w przypadku łącznej nadbudowy obu segmentów - o 1 kondygnację),
- b) zmiany dachów spadzistych na płaskie,
- c) rozbudowy budynku przez dobudowę nowych pomieszczeń (nie dotyczy to oszklonych werand i ganków o powierzchni nie przekraczającej 6m) - poza wyjątkami uzgodnionymi przez właściwego Konserwatora Zabytków,
- d) zmian w układzie elewacji frontowej dotyczących tylko jednego segmentu bliźniaka;
- 3) nie dopuszcza się likwidacji budynku mieszkalnego i budowy w tym samym miejscu budynku o odmiennym rzucie i elewacjach - poza wyjątkami uzgodnionymi przez właściwego Konserwatora Zabytków;
- 4) zakazuje się budowy drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce;
- 5) zakazuje się budowy odrębnych budynków usługowych wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
- 6) zakazuje się budowy budynków gospodarczych z wyjątkiem garaży o kubaturze nie przekraczającej 40m<sup>3</sup> sytuowanych w głębi działki;
- 7) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 8) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 9) ustala się że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 30%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 40% powierzchni całej działki.

4. Ze względu na położenie całości jednostek terenowych w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Dla części terenu położonych w strefie występowania gruntów o nieprzewidywalnych warunkach dla posadowienia budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 20 i § 21.

#### **§ 61.** Dla jednostki terenowej MN 4:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małogabarytowa.

2. Dla jednostki terenowej MN 4 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania na nich zabudowy:

- 1) ustala się zakaz zabudowy nowym budynkiem mieszkalnym nowych działek powstających w wyniku przekształceń własnościowych i podziałów geodezyjnych;
- 2) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych bliźniaczych, dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń), w ramach której zakazuje się jednak:
  - a) nadbudowy budynku,
  - b) zmiany kształtu dachu,
  - c) rozbudowy budynku przez dobudowę nowych pomieszczeń (nie dotyczy to oszklonych werand i ganków);
- 3) nie dopuszcza się likwidacji budynku mieszkalnego i budowy w tym samym miejscu budynku o odmiennym rzucie i elewacjach;
- 4) zakazuje się budowy odrębnych budynków usługowych wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
- 5) zakazuje się budowy budynków gospodarczych i garaży;
- 6) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 7) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 8) ustala się że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 30%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 40% powierzchni całej jednostki terenowej.

3. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 20 i § 21.

#### **§ 62.** Dla jednostki terenowej MN 5:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małogabarytowa.

2. Wyznacza się na obszarze jednostki MN 5 wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 5 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem MN 5-U, którego przeznaczeniem są usługi (bez bliższego określenia ich profilu).

3. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej MN 5 są usługi (bez bliższego określenia ich profilu) funkcjonujące w odrębnych budynkach usługowych i w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, oraz w obrębie wydzielenia terenowego MN 5 -U.

4. W obrębie wydzielenia terenowego MN 5-U dopuszcza się zmianę obecnej funkcji administracyjno - biurowej na inną funkcję z zakresu usług (bez bliższego określenia ich profilu), a także na funkcję mieszkaniową, co wówczas jest równoznaczne z likwidacją odrębności wydzielenia terenowego.

5. Dla jednostki terenowej MN 5 łącznie z wydzieleniem terenowym MN 5-U obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zakaz zabudowy nowym budynkiem mieszkalnym nowych działek powstających w wyniku przekształceń własnościowych i podziałów geodezyjnych;
- 2) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych oraz budynku użytkowanego przez biuro na terenie wydzielenia terenowego MN 5-U, dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, a w tym także adaptacją na cele usługowe) oraz rozbudowę, w ramach których zakazuje się jednak:
  - a) nadbudowy budynku ponad 3½ kondygnacji,
  - b) zmiany dachów spadzistych na płaskie;
- 3) nie dopuszcza się likwidacji budynku mieszkalnego i budowy w tym samym miejscu budynku o odmiennym rzucie i elewacjach - poza wyjątkami uzgodnionymi przez właściwego Konserwatora Zabytków;
- 4) zakazuje się budowy drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów usługowych małogabarytowych, jeśli są to budynki trwałe i o dobrym standardzie, ale zakazuje się ich rozbudowy, a także budowy nowych budynków usługowych wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
- 6) dopuszcza się zachowanie istniejącego zespołu garaży przy ulicy Pogonowskiego, natomiast zakazuje się budowy nowych budynków gospodarczych z wyjątkiem garaży o kubaturze nie przekraczającej 40m<sup>3</sup>;
- 7) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 8) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 9) ustala się że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 30%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 40% powierzchni całej działki; nie dotyczy to działek całkowicie ukształtowanych nie spełniających tych warunków.
  6. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
  7. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 20 i § 21.

**§ 63.** Dla jednostki terenowej MN 6:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małogabarytowa.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej MN 6 są usługi (bez bliższego określenia ich profilu), funkcjonujące w odrębnych budynkach usługowych i w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

3. Dla jednostki terenowej MN 6 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zakaz zabudowy nowym budynkiem mieszkalnym:
  - a) istniejących działek geodezyjnych, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem jako niebudowlane; działki te przeznaczają się na zieleni przydomową i wymagają one uregulowania spraw własnościowych,
  - b) nowych działek powstających w wyniku przekształceń własnościowych i podziałów geodezyjnych;
- 2) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, a w tym także adaptacją na cele usługowe) oraz rozbudowę, a także nadbudowę, dla której zakazuje się jednak:
  - a) nadbudowy budynku ponad 3½ kondygnacji,
  - b) zmiany dachów spadzistych na płaskie;
- 3) nie dopuszcza się likwidacji budynku mieszkalnego i budowy w tym samym miejscu budynku o odmiennym rzucie i elewacjach - poza wyjątkami uzgodnionymi przez właściwego Konserwatora Zabytków;
- 4) zakazuje się budowy drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów usługowych małogabarytowych, jeśli są to budynki trwałe i o dobrym standardzie, ale zakazuje się ich rozbudowy, a także budowy nowych budynków usługowych wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
- 6) zakazuje się budowy budynków gospodarczych z wyjątkiem garaży o kubaturze nie przekraczającej 40m<sup>3</sup>;
- 7) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 8) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 9) ustala się że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 30%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 40% powierzchni całej działki; nie dotyczy to działek całkowicie ukształtowanych nie spełniających tych warunków.
  4. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
  5. Dla części terenów położonych w zasięgu oddziaływania szlaków komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 1, 2.
  6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 20 i § 21.

**§ 64.** Dla jednostki terenowej MN 7:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małogabarytowa.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej MN 7 mogą być usługi (bez bliższego określenia ich profilu), funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

3. Dla jednostki terenowej MN 7 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zakaz zabudowy nowym budynkiem mieszkalnym:
  - a) istniejących działek geodezyjnych, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem jako niebudowlane; działki te przeznacza się na zielen przydomową i wymagają one uregulowania spraw własnościowych,
  - b) nowych działek powstających w wyniku przekształceń własnościowych i podziałów geodezyjnych;
- 2) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych bliźniaczych i jednego wolnostojącego, dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, a w tym także adaptacją na cele usługowe), w ramach której zakazuje się jednak:
  - a) nadbudowy budynku,
  - b) zmiany kształtu dachu,
  - c) rozbudowy budynku przez dobudowę nowych pomieszczeń (nie dotyczy to oszklonych werand i ganków o powierzchni nie przekraczającej 6m<sup>2</sup>),
  - d) zmian w układzie elewacji frontowej, tj. wybijania nowych otworów, wnęk loggii lub zamurowywania istniejących, dobudowy lub likwidacji balkonów, istotnych zmian wystroju;
- 3) nie dopuszcza się likwidacji budynku mieszkalnego i budowy w tym samym miejscu budynku o odmiennym rzucie i elewacjach;
- 4) zakazuje się budowy drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce;
- 5) zakazuje się budowy odrębnych budynków usługowych wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
- 6) zakazuje się budowy budynków gospodarczych z wyjątkiem garaży o kubaturze nie przekraczającej 40m<sup>3</sup>, sytuowanych w głębi działki;
- 7) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 8) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 9) ustala się że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 30%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 50% powierzchni całej działki; nie dotyczy to działek całkowicie ukształtowanych nie spełniających tych warunków.

4. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Dla części terenu położonych w strefie występowania gruntów o nieprzewidywalnych warunkach dla posadowienia budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, § 20 i § 21.

#### **§ 65.** Dla jednostki terenowej MN 8:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małowabarytowa.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej MN 8 mogą być usługi (bez bliższego określenia ich profilu), funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

3. Dla jednostki terenowej MN 8 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zakaz zabudowy nowym budynkiem mieszkalnym:
  - a) istniejących działek geodezyjnych, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem jako niebudowlane; działki te przeznacza się na zielen przydomową i wymagają one uregulowania spraw własnościowych,
  - b) nowych działek powstających w wyniku przekształceń własnościowych i podziałów geodezyjnych;
- 2) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych bliźniaczych i szeregowych, dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, a w tym także adaptacją na cele usługowe), w ramach której zakazuje się jednak:
  - a) nadbudowy budynku,
  - b) rozbudowy budynku z wyjątkiem dobudowy nowych pomieszczeń od tyłu na głębokość nie większą niż 4,5 m od łoża istniejącej ściany zewnętrznej budynku i o wysokości ścian nie większej niż wysokość ściany istniejącego budynku,
  - c) zmiany kształtu dachu z wyjątkiem powrotu do formy historycznej (wg pierwotnego projektu) oraz rozbudowy, o której mowa w przepisie litery b), pod warunkiem, że wysokość przekrycia dachowego dobudowy nie będzie większa niż wysokość kalenicy istniejącego budynku,
  - d) zmian w układzie elewacji frontowej, tj. wybijania nowych otworów, wnęk loggii lub zamurowywania istniejących, dobudowy lub likwidacji balkonów, istotnych zmian wystroju, z wyjątkiem powrotu do formy historycznej (wg pierwotnego projektu);
- 3) nie dopuszcza się likwidacji budynku mieszkalnego i budowy w tym samym miejscu budynku o odmiennym rzucie i elewacjach;
- 4) zakazuje się budowy drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce;
- 5) zakazuje się budowy odrębnych budynków usługowych wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego, z wyjątkiem działki od strony alei Wojska Polskiego, na której możliwa jest budowa obiektu usługowego małowabarytowego;
- 6) dopuszcza się dla jednego budynku mieszkalnego możliwość realizacji jednego budynku garażowo - gospodarczego o kubaturze nie przekraczającej 60m<sup>3</sup> i wysokości ścian nie większej niż 2,5 m;
- 7) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;

- 8) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 9) ustala się że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 30%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 50% powierzchni całej działki; nie dotyczy to działek całkowicie ukształtowanych nie spełniających tych warunków.

4. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Dla części terenu położonych w strefie występowania gruntów o nieprzewidywalnych warunkach dla posadowienia budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 20 i § 21.

#### **§ 66.** Dla jednostki terenowej MN 9:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małogabarytowa.

2. Wyznacza się na obszarze jednostki MN 9 wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 5 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem MN 9-KPJ, którego przeznaczeniem jest ciąg komunikacyjny pieszo - jezdny.

3. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej MN 9 mogą być usługi (bez bliższego określenia ich profilu), funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

4. Dla jednostki terenowej MN 9 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zakaz zabudowy nowym budynkiem mieszkalnym:
- a) istniejących działek geodezyjnych, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem jako niebudowlane; działki te przeznaczają się na zielen przydomową i wymagają one uregulowania spraw własnościowych,
- b) nowych działek powstających w wyniku przekształceń własnościowych i podziałów geodezyjnych;
- 2) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych bliźniaczych, szeregowych i jednego wolnostojącego, dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, a w tym także adaptacją na cele usługowe), w ramach której zakazuje się jednak:
  - a) nadbudowy budynku,
  - b) rozbudowy budynku z wyjątkiem dobudowy nowych pomieszczeń od tyłu na głębokość nie większą niż 4,5 m od łoża istniejącej ściany zewnętrznej budynku i o wysokości ścian nie większej niż wysokość ściany istniejącego budynku,
  - c) zmiany kształtu dachu z wyjątkiem powrotu do formy historycznej (wg pierwotnego projektu) oraz rozbudowy, o której mowa w przepisie litery b), pod warunkiem, że wysokość przekrycia dachowego dobudowy nie będzie większa niż wysokość kalenicy istniejącego budynku,
  - d) zmian w układzie elewacji frontowej, tj. wybijania nowych otworów, wnęk loggii lub zamurowywania istniejących, dobudowy lub likwidacji balkonów, istotnych zmian wystroju, z wyjątkiem powrotu do formy historycznej (wg pierwotnego projektu);
- 3) nie dopuszcza się likwidacji budynku mieszkalnego i budowy w tym samym miejscu budynku o odmiennym rzucie i elewacjach (nie dotyczy budynku wolnostojącego);
- 4) zakazuje się budowy drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce;
- 5) zakazuje się budowy odrębnych budynków usługowych wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego, z wyjątkiem działki od strony alei Wojska Polskiego, na której możliwa jest budowa obiektu usługowego małogabarytowego;
- 6) dopuszcza się dla jednego budynku mieszkalnego możliwość realizacji jednego budynku garażowo - gospodarczego o kubaturze nie przekraczającej 60m<sup>3</sup> i wysokości ścian nie większej niż 2,5 m;
- 7) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 8) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 9) ustala się że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 30%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 50% powierzchni całej działki; nie dotyczy to działek całkowicie ukształtowanych nie spełniających tych warunków.

5. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Dla części terenu położonych w strefie występowania gruntów o nieprzewidywalnych warunkach dla posadowienia budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 20 i § 21.

8. Dla wydzielenia terenowego MN 9-KPJ, o którym mowa w ust. 2, ustala się, że jego jedyne przeznaczenie stanowi ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo-jezdny, funkcjonujący jako dojazd i dojście gospodarce na zaplecze budynków mieszkalnych.

#### **§ 67.** Dla jednostki terenowej MN 10:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małogabarytowa.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej MN 10 są usługi (bez bliższego określenia ich profilu), funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

3. Dla jednostki terenowej MN 10 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zakaz zabudowy nowym budynkiem mieszkalnym nowych działek powstających w wyniku przekształceń własnościowych i podziałów geodezyjnych;
- 2) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych szeregowych, bliźniaczych i wolnostojących, dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, a w tym także adaptacją na cele usługowe), w ramach której zakazuje się jednak:
  - a) nadbudowy budynku o więcej niż " kondygnacji (w przypadku łącznej nadbudowy wszystkich segmentów budynku szeregowego lub bliźniaczego - o 1 kondygnację),
  - b) zmiany dachów spadzistych na płaskie,
  - c) rozbudowy budynku przez dobudowę nowych pomieszczeń (nie dotyczy to oszklonych werand i ganków o powierzchni nie przekraczającej 6m<sup>2</sup>) - poza wyjątkami uzgodnionymi przez właściwego Konserwatora Zabytków,
  - d) zmian w układzie elewacji frontowej dotyczących tylko jednego segmentu budynku szeregowego lub bliźniaczego;
- 3) nie dopuszcza się likwidacji budynku mieszkalnego i budowy w tym samym miejscu budynku o odmiennym rzucie i elewacjach-poza wyjątkami uzgodnionymi przez właściwego Konserwatora Zabytków;
- 4) zakazuje się budowy drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącego obiektu usługowego małogabarytowego, ale zakazuje się jego rozbudowy, a także budowy nowych budynków usługowych wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
- 6) zakazuje się budowy budynków gospodarczych z wyjątkiem garaży o kubaturze nie przekraczającej 40m<sup>3</sup>, sytuowanych w głębi działki;
- 7) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 8) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 9) ustala się że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 40%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 30% powierzchni całej działki; nie dotyczy to działek całkowicie ukształtowanych nie spełniających tych warunków.
  4. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
  5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 20 i § 21.

**§ 68.** Dla jednostki terenowej MN 11:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małogabarytowa.
2. Wyznacza się na obszarze jednostki MN 11 wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 5 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem MN 11-KPJ, którego przeznaczeniem jest ciąg komunikacyjny pieszo - jezdny.
3. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej MN 11 mogą być usługi (bez bliższego określenia ich profilu) funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
4. Dla jednostki terenowej MN 11 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się zakaz zabudowy nowym budynkiem mieszkalnym:
    - a) istniejących działek geodezyjnych, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem jako niebudowlane; działki te przeznacza się na zielen przydomową i wymagają one uregulowania spraw własnościowych,
    - b) nowych działek powstających w wyniku przekształceń własnościowych i podziałów geodezyjnych;
  - 2) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych bliźniaczych, szeregowych i wolnostojących, dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, a w tym także adaptacją na cele usługowe), w ramach której zakazuje się jednak:
    - a) nadbudowy budynku o więcej niż 1/2 kondygnacji (w przypadku łącznej nadbudowy wszystkich segmentów budynku szeregowego lub bliźniaczego - o 1 kondygnację),
    - b) zmiany dachów spadzistych na płaskie,
    - c) rozbudowy budynku przez dobudowę nowych pomieszczeń (nie dotyczy to oszklonych werand i ganków o powierzchni nie przekraczającej 6m<sup>2</sup>) - poza wyjątkami uzgodnionymi przez właściwego Konserwatora Zabytków,
    - d) zmian w układzie elewacji frontowej dotyczących tylko jednego segmentu budynku szeregowego lub bliźniaczego;
  - 3) nie dopuszcza się likwidacji budynku mieszkalnego i budowy w tym samym miejscu budynku o odmiennym rzucie i elewacjach (nie dotyczy budynku wolnostojącego);
  - 4) zakazuje się budowy drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce;
  - 5) zakazuje się budowy odrębnych budynków usługowych wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
  - 6) zakazuje się budowy budynków gospodarczych z wyjątkiem garaży o kubaturze nie przekraczającej 40m<sup>3</sup>, sytuowanych w głębi działki;
  - 7) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
  - 8) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;

- 9) ustala się że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 30%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 40% powierzchni całej działki.

5. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 20 i § 21.

7. Dla wydzielenia terenowego MN 11-KPJ, o którym mowa w ust. 2, ustala się, że jego jedyne przeznaczenie stanowi ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszo-jezdny, funkcjonujący jako dojazd do dwóch budynków mieszkalnych.

#### **§ 69.** Dla jednostki terenowej MN 12:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małogabarytowa.

2. Wyznacza się na obszarze jednostki MN 12 wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 5 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem MN 12-KP, którego przeznaczeniem jest ciąg komunikacyjny pieszy.

3. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej MN 12 są usługi (bez bliższego określenia ich profilu) funkcjonujące w odrębnych budynkach usługowych i w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

4. Dla jednostki terenowej MN 12 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zakaz zabudowy nowym budynkiem mieszkalnym:
- a) istniejących działek geodezyjnych, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem jako niebudowlane; działki te przeznaczają się na zieleni przydomową i wymagają one uregulowania spraw własnościowych,
- b) nowych działek powstających w wyniku przekształceń własnościowych i podziałów geodezyjnych;
- 2) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, a w tym także adaptacją na cele usługowe) oraz rozbudowę, w ramach których zakazuje się jednak:
  - a) nadbudowy budynku ponad 3½ kondygnacji,
  - b) zmiany dachów spadzistych na płaskie,
- 3) nie dopuszcza się likwidacji budynku mieszkalnego i budowy w tym samym miejscu budynku o odmiennym rzucie i elewacjach-poza wyjątkami uzgodnionymi przez właściwego Konserwatora Zabytków;
- 4) zakazuje się budowy drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów usługowych małogabarytowych, jeśli są to budynki trwałe i o dobrym standardzie, ale zakazuje się ich rozbudowy, a także budowy nowych budynków usługowych wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
- 6) zakazuje się budowy budynków gospodarczych z wyjątkiem garaży o kubaturze nie przekraczającej 40m<sup>3</sup>;
- 7) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 8) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 9) ustala się że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 30%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 50% powierzchni całej działki; nie dotyczy to działek całkowicie ukształtowanych nie spełniających tych warunków.

5. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Dla części terenów położonych w zasięgu oddziaływania szlaków komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 1, 2.

7. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 20 i § 21.

8. Dla wydzielenia terenowego MN 12-KP, o którym mowa w ust. 2, ustala się, że jego jedyne przeznaczenie stanowi ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszy, zapewniający dostęp na zaplecze działek mieszkaniowych.

#### **§ 70.** Dla jednostki terenowej MN 13:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małogabarytowa.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej MN 13 są usługi (bez bliższego określenia ich profilu) funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

3. Dla jednostki terenowej MN 13 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zakaz zabudowy nowym budynkiem mieszkalnym:
- a) istniejących działek geodezyjnych, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem jako niebudowlane; działki te przeznaczają się na zieleni przydomową i wymagają one uregulowania spraw własnościowych.
- b) nowych działek powstających w wyniku przekształceń własnościowych i podziałów geodezyjnych;
- 2) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, a w tym także adaptacją na cele usługowe) oraz rozbudowę, w ramach których zakazuje się jednak:
  - a) nadbudowy budynku ponad 3½ kondygnacji,
  - b) zmiany dachów spadzistych na płaskie;

- 3) nie dopuszcza się likwidacji budynku mieszkalnego i budowy w tym samym miejscu budynku o odmiennym rzucie i elewacjach-poza wyjątkami uzgodnionymi przez właściwego Konserwatora Zabytków;
- 4) zakazuje się budowy drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce;
- 5) zakazuje się budowy odrębnych budynków usługowych wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
- 6) zakazuje się budowy budynków gospodarczych z wyjątkiem garaży o kubaturze nie przekraczającej 40m<sup>3</sup>;
- 7) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 8) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 9) ustala się że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 30%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 50% powierzchni całej działki; nie dotyczy to działek całkowicie ukształtowanych nie spełniających tych warunków.
  4. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
  5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 20 i § 21.

**§ 71.** Dla jednostki terenowej MN 14:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małowabarytowa.
2. Wyznacza się na obszarze jednostki MN 14 wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 5 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem MN 14-U, którego przeznaczeniem są usługi (bez bliższego określenia ich profilu).
3. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej MN 14 są usługi (bez bliższego określenia ich profilu) funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych oraz w obrębie wydzielenia terenowego MN 14-U.
4. W obrębie wydzielenia terenowego MN 14-U dopuszcza się zmianę obecnej funkcji usług zdrowia (przychodnia lekarska) na inną funkcję z zakresu usług (bez bliższego określenia ich profilu), a także na funkcję mieszkaniową, co wówczas jest równoznaczne z likwidacją odrębności wydzielenia terenowego.
5. Dla jednostki terenowej MN 14 łącznie z wydzieleniem terenowym MN 14-U obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się zakaz zabudowy nowym budynkiem mieszkalnym;
  - a) istniejących działek geodezyjnych, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem jako niebudowlane; działki te przeznaczają się na zieleń przydomową i wymagają one uregulowania spraw własnościowych,
  - b) nowych działek powstających w wyniku przekształceń własnościowych i podziałów geodezyjnych;
  - 2) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych oraz budynku użytkowanego przez przychodnię lekarską, dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, a w tym także adaptacją na cele usługowe) oraz rozbudowę, w ramach których zakazuje się jednak:
    - a) nadbudowy budynku ponad 3½ kondygnacji,
    - b) zmiany dachów spadzistych na płaskie;
  - 3) nie dopuszcza się likwidacji budynku mieszkalnego i budowy w tym samym miejscu budynku o odmiennym rzucie i elewacjach-poza wyjątkami uzgodnionymi przez właściwego Konserwatora Zabytków;
  - 4) zakazuje się budowy drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce;
  - 5) zakazuje się budowy odrębnych budynków usługowych wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
  - 6) dopuszcza się zachowanie istniejącego zespołu garaży przy ulicy Lisa-Kuli, natomiast zakazuje się budowy nowych budynków gospodarczych z wyjątkiem garaży o kubaturze nie przekraczającej 40m<sup>3</sup>, sytuowanych w głębi działki;
  - 7) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
  - 8) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
  - 9) ustala się że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 30%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 40% powierzchni całej działki; nie dotyczy to działek całkowicie ukształtowanych nie spełniających tych warunków.
    6. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
    7. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, § 20 i § 21.

**§ 72.** Dla jednostki terenowej MN 15:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małowabarytowa.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej MN 15 są usługi (bez bliższego określenia ich profilu) funkcjonujące w odrębnych budynkach usługowych i w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Dla jednostki terenowej MN 15 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się zakaz zabudowy nowym budynkiem mieszkalnym;



- a) istniejących działek geodezyjnych, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem jako niebudowlane; działki te przeznaczają się na zieleni przydomową i wymagają one uregulowania spraw własnościowych,
- b) nowych działek powstających w wyniku przekształceń własnościowych i podziałów geodezyjnych;
- 2) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, a w tym także adaptacją na cele usługowe) oraz rozbudowę, w ramach których zakazuje się jednak:
  - a) nadbudowy budynku ponad 3½ kondygnacji,
  - b) zmiany dachów spadzistych na płaskie;
- 3) nie dopuszcza się likwidacji budynku mieszkalnego i budowy w tym samym miejscu budynku o odmiennym rzucie i elewacjach - poza wyjątkami uzgodnionymi przez właściwego Konserwatora Zabytków;
- 4) zakazuje się budowy drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów usługowych małogabarytowych, jeśli są to budynki trwałe i o dobrym standardzie, ale zakazuje się ich rozbudowy, a także budowy nowych budynków usługowych wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
- 6) zakazuje się budowy budynków gospodarczych z wyjątkiem garaży o kubaturze nie przekraczającej 40m<sup>3</sup> sytuowanych w głębi działki;
- 7) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 8) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 9) ustala się że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 40%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 40% powierzchni całej działki.
  - 4. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
  - 5. Dla części terenów położonych w zasięgu oddziaływania szlaków komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 1, 2.
  - 6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, § 20 i § 21.

**§ 73.** Dla jednostki terenowej MN 16:

- 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małogabarytowa.
- 2. Wyznaczone na obszarze jednostki MN 16 wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 5 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem MN 16-MW, którego przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- 3. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej MN 16 łącznie z wydzieleniem terenowym MN 16 -MW są usługi (bez bliższego określenia ich profilu) funkcjonujące w odrębnych budynkach usługowych i w lokalach wbudowanych w budynku mieszkalne - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
- 4. Dla jednostki terenowej MN 16 łącznie z wydzieleniem terenowym MN 16-MW obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się zakaz zabudowy nowym budynkiem mieszkalnym nowych działek powstających w wyniku przekształceń własnościowych i podziałów geodezyjnych;
  - 2) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, a w tym także adaptacją na cele usługowe) oraz rozbudowę, w ramach których zakazuje się jednak:
    - a) nadbudowy budynku ponad 3½ kondygnacji,
    - b) zmiany dachów spadzistych na płaskie;
  - 3) nie dopuszcza się likwidacji budynku mieszkalnego i budowy w tym samym miejscu budynku o odmiennym rzucie i elewacjach - poza wyjątkami uzgodnionymi przez właściwego Konserwatora Zabytków;
  - 4) zakazuje się budowy drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce;
  - 5) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów usługowych małogabarytowych, jeśli są to budynki trwałe i o dobrym standardzie, ale zakazuje się ich rozbudowy, a także budowy nowych budynków usługowych wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
  - 6) zakazuje się budowy nowych budynków gospodarczych z wyjątkiem garaży o kubaturze nie przekraczającej 40m<sup>3</sup>, sytuowanych w głębi działki;
  - 7) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
  - 8) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
  - 9) ustala się że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 30%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 50% powierzchni całej działki; nie dotyczy to działki wydzielenia terenowego MN 16-MW, gdzie zakazuje się zmniejszania istniejącej powierzchni zieleni.
    - 5. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
    - 6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, § 20 i § 21.

**§ 74.** Dla jednostki terenowej MN 17:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małogabarytowa.

2. Wyznacza się na obszarze jednostki MN 17 wydzielenia terenowe, o jakich mowa w § 5 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolami MN 17-KPJ i MN 17- KP, których przeznaczeniem są ciągi komunikacyjne pieszo - jezdny i pieszy.

3. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej MN 17 są usługi (bez bliższego określenia ich profilu), funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne i w odrębnych budynkach usługowych - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

4. Dla jednostki terenowej MN 17 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zakaz zabudowy nowym budynkiem mieszkalnym:
  - a) istniejących działek geodezyjnych, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem jako niebudowlane; działki te przeznaczają się na zielen przydomową i wymagają one uregulowania spraw własnościowych,
  - b) nowych działek powstających w wyniku przekształceń własnościowych i podziałów geodezyjnych; nie dotyczy to działki nr 61 przy ulicy Fortecznej 6a, której podział i możliwość budowy nowego budynku mieszkalnego zostały już przesądzone;
- 2) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych szeregowych, bliźniaczych i wolnostojących, dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, a w tym także adaptacją na cele usługowe) oraz rozbudowę, w ramach których zakazuje się jednak:
  - a) nadbudowy budynku o więcej niż 1 kondygnację; w stosunku do budynków szeregowych położonych po północnej stronie placu Słonecznego obowiązuje zakaz nadbudowy,
  - b) zmiany dachów spadzistych na płaskie;
- 3) nie dopuszcza się likwidacji budynku mieszkalnego i budowy w tym samym miejscu budynku o odmiennym rzucie i elewacjach-poza wyjątkami uzgodnionymi przez właściwego Konserwatora Zabytków;
- 4) zakazuje się budowy drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów usługowych małogabarytowych, jeśli są to budynki trwałe i o dobrym standardzie, ale zakazuje się ich rozbudowy, a także budowy nowych budynków usługowych wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
- 6) zakazuje się budowy budynków gospodarczych z wyjątkiem garaży o kubaturze nie przekraczającej 40m<sup>3</sup>;
- 7) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 8) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 9) ustala się że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 30%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 50% powierzchni całej działki; nie dotyczy to działek całkowicie ukształtowanych nie spełniających tych warunków.

5. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, § 20 i § 21.

7. Dla wydzieleń terenowych MN 17-KPJ i MN 17-KP, o których mowa w ust. 2, ustala się, że ich jedyne przeznaczenie stanowią ciągi komunikacyjne pieszo - jezdny i pieszy, zapewniające dojazd i dojście z ulicy do budynków mieszkalnych.

#### **§ 75.** Dla jednostek terenowych MN 18a i MN 18b:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostek terenowych jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małogabarytowa.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostek terenowych MN 18a i MN 18b mogą być usługi (bez bliższego określenia ich profilu) funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

3. Dla jednostek terenowych MN 18a i MN 18b obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zakaz zabudowy nowym budynkiem mieszkalnym:
  - a) istniejących działek geodezyjnych, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem jako niebudowlane; działki te przeznaczają się na zielen przydomową i wymagają one uregulowania spraw własnościowych,
  - b) nowych działek powstających w wyniku przekształceń własnościowych i podziałów geodezyjnych;
- 2) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych bliźniaczych i wolnostojących, dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, a w tym także adaptacją na cele usługowe), w ramach której zakazuje się jednak:
  - a) nadbudowy budynku o więcej niż 1 kondygnację,
  - b) zmiany dachów spadzistych na płaskie,
  - c) rozbudowy budynku przez dobudowę nowych pomieszczeń (nie dotyczy to oszklonych werand i ganków o powierzchni nie przekraczającej 6m<sup>2</sup>) - poza wyjątkami uzgodnionymi przez właściwego Konserwatora Zabytków;
- 3) nie dopuszcza się likwidacji budynku mieszkalnego i budowy w tym samym miejscu budynku o odmiennym rzucie i elewacjach-poza wyjątkami uzgodnionymi przez właściwego Konserwatora Zabytków;
- 4) zakazuje się budowy drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce;
- 5) zakazuje się budowy odrębnych budynków usługowych wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
- 6) zakazuje się budowy budynków gospodarczych z wyjątkiem garaży o kubaturze nie przekraczającej 40m<sup>3</sup>, sytuowanych w głębi działki;

- 7) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 8) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 9) ustala się że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 30%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 50% powierzchni całej działki; nie dotyczy to działek całkowicie ukształtowanych nie spełniających tych warunków.
  4. Ze względu na położenie całości jednostek terenowych w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
  5. Fragmenty terenu jednostki, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w zasięgu strefy ochrony przyrodniczej skarpy i fosy, w związku z czym na tych fragmentach obowiązują dodatkowe ustalenia zawarte w § 13.
  6. Dla części terenów położonych w zasięgu oddziaływania szlaków komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 1, 2.
  7. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, § 20 i § 21.

**§ 76.** Dla jednostki terenowej MN 19:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małogabarytowa.
2. Wyznacza się na obszarze jednostki MN 19 wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 5 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem MN 19-KP, którego przeznaczeniem jest ciąg komunikacyjny pieszy.
3. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej MN 19 są usługi (bez bliższego określenia ich profilu) funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
4. Dla jednostki terenowej MN 19 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się zakaz zabudowy nowym budynkiem mieszkalnym nowych działek powstających w wyniku przekształceń własnościowych i podziałów geodezyjnych;
  - 2) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, a w tym także adaptacją na cele usługowe) oraz rozbudowę, w ramach której zakazuje się jednak:
    - a) nadbudowy budynku ponad 3½ kondygnacji,
    - b) zmiany dachów spadzistych na płaskie;
  - 3) nie dopuszcza się likwidacji budynku mieszkalnego i budowy w tym samym miejscu budynku o odmiennym rzucie i elewacjach - poza wyjątkami uzgodnionymi przez właściwego Konserwatora Zabytków;
  - 4) zakazuje się budowy drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce;
  - 5) zakazuje się budowy odrębnych budynków usługowych wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
  - 6) zakazuje się budowy budynków gospodarczych z wyjątkiem garaży o kubaturze nie przekraczającej 40m<sup>3</sup>;
  - 7) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
  - 8) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
  - 9) ustala się że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 40%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 30% powierzchni całej działki; nie dotyczy to działek całkowicie ukształtowanych nie spełniających tych warunków.
    5. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
    6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, § 20 i § 21.
    7. Dla wydzielenia terenowego MN 19-KP, o którym mowa w ust. 2, ustala się, że jego jedyne przeznaczenie stanowi ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszy, zapewniający połączenie między ulicą Forteczną a wewnątrz blokowym ciągiem pieszo - jezdny (ulicą Jakiela).

**§ 77.** Dla jednostki terenowej MN 20:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małogabarytowa.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej MN 20 mogą być usługi (bez bliższego określenia ich profilu), funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Dla jednostki terenowej MN 20 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się zakaz zabudowy nowym budynkiem mieszkalnym nowych działek powstających w wyniku przekształceń własnościowych i podziałów geodezyjnych;
  - 2) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych szeregowych, bliźniaczych i wolnostojących, dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, a w tym także adaptacją na cele usługowe) oraz rozbudowę, w ramach których zakazuje się jednak:
    - a) nadbudowy budynku o więcej niż 1 kondygnację,
    - b) zmiany dachów spadzistych na płaskie;
  - 3) nie dopuszcza się likwidacji budynku mieszkalnego i budowy w tym samym miejscu budynku o odmiennym rzucie i elewacjach - poza wyjątkami uzgodnionymi przez właściwego Konserwatora Zabytków;

- 4) zakazuje się budowy drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce;
- 5) zakazuje się budowy odrębnych budynków usługowych wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
- 6) zakazuje się budowy budynków gospodarczych z wyjątkiem garaży o kubaturze nie przekraczającej 40m<sup>3</sup>;
- 7) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 8) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 9) ustala się że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 40%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 30% powierzchni całej działki; nie dotyczy to działek całkowicie ukształtowanych nie spełniających tych warunków.

4. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w§ 11.

5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, § 20 i § 21.

#### **§ 78.** Dla jednostki terenowej MN 21:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małowabarytowa.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej MN 21 mogą być usługi (bez bliższego określenia ich profilu) funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

3. Dla jednostki terenowej MN 21 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zakaz zabudowy nowym budynkiem mieszkalnym nowych działek powstających w wyniku przekształceń własnościowych i podziałów geodezyjnych;
- 2) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych szeregowych, dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, a w tym także adaptacją na cele usługowe), w ramach której zakazuje się jednak:
  - a) nadbudowy budynku,
  - b) zmiany kształtu dachów,
  - c) rozbudowy budynku przez dobudowę nowych pomieszczeń (nie dotyczy to oszklonych werand i ganków o powierzchni nie przekraczającej 6m<sup>2</sup>), z wyjątkiem dwóch skrajnych, południowych segmentów w zabudowie szeregowej, dla których dopuszcza się nadbudowę części mieszkalnej nad istniejącymi garażami - do wysokości równej istniejącej zabudowie, pod warunkiem, że nadbudowa taka będzie dokonana równocześnie dla obu segmentów;
- 3) zakazuje się budowy odrębnych budynków usługowych wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
- 4) zakazuje się budowy budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 6) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 7) ustala się że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 35%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 25% powierzchni całej działki.

4. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w§ 11.

5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 20 i § 21.

#### **§ 79.** Dla jednostki terenowej MN 22:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małowabarytowa.

2. Wyznacza się na obszarze jednostki MN 22 wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 5 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem MN 22-KP, którego przeznaczeniem jest ciąg komunikacyjny pieszy.

3. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej MN 22 są usługi (bez bliższego określenia ich profilu) funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

4. Dla jednostki terenowej MN 22 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zakaz zabudowy nowym budynkiem mieszkalnym:
  - a) istniejących działek geodezyjnych, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem jako niebudowlane; działki te przeznaczają się na zielen przydomową i wymagają one uregulowania spraw własnościowych,
  - b) nowych działek powstających w wyniku przekształceń własnościowych i podziałów geodezyjnych;
- 2) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych szeregowych i wolnostojących, wraz z odtworzeniem zniszczonej historycznej zabudowy mieszkaniowej - istniejącej przed 1939 rokiem oraz dopuszcza się przebudowę tych budynków (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, a w tym także adaptacją na cele usługowe) oraz rozbudowę, w ramach których zakazuje się jednak:
  - a) nadbudowy budynku o więcej niż 1 kondygnację,
  - b) zmiany dachów spadzistych na płaskie;

- 3) nie dopuszcza się likwidacji budynku mieszkalnego i budowy w tym samym miejscu budynku o odmiennym rzucie i elewacjach - poza wyjątkami uzgodnionymi przez właściwego Konserwatora Zabytków;
- 4) zakazuje się budowy drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce, z wyjątkiem możliwości zamknięcia od strony północnej istniejącego ciągu zabudowy szeregowej poprzez realizację segmentu o charakterze i parametrach zbliżonych do segmentów sąsiednich;
- 5) zakazuje się budowy odrębnych budynków usługowych wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
- 6) zakazuje się budowy budynków gospodarczych z wyjątkiem garaży o kubaturze nie przekraczającej 40m<sup>3</sup>;
- 7) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 8) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 9) ustala się, że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 30%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 50% powierzchni całej działki; nie dotyczy to działek całkowicie ukształtowanych nie spełniających tych warunków.

5. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, § 20 i § 21.

7. Dla wydzielenia terenowego MN 22-KP, o którym mowa w ust. 2, ustala się, że jego jedyne przeznaczenie stanowi ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszy, zapewniający dostęp na zaplecze działek mieszkaniowych.

**§ 80.** Dla jednostki terenowej MN 23:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małowabarytowa.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej MN 23 są usługi (bez bliższego określenia ich profilu) funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

3. Dla jednostki terenowej MN 23 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zakaz zabudowy nowym budynkiem mieszkalnym nowych działek powstających w wyniku przekształceń własnościowych i podziałów geodezyjnych;
- 2) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych szeregowych, bliźniaczych i wolnostojących, dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, a w tym także adaptacją na cele usługowe) oraz rozbudowę, w ramach których zakazuje się jednak:
  - a) nadbudowy budynku ponad 3½ kondygnacji,
  - b) zmiany dachów spadzistych na płaskie;
- 3) nie dopuszcza się likwidacji budynku mieszkalnego i budowy w tym samym miejscu budynku o odmiennym rzucie i elewacjach-poza wyjątkami uzgodnionymi przez właściwego Konserwatora Zabytków;
- 4) zakazuje się budowy drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce;
- 5) zakazuje się budowy odrębnych budynków usługowych wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
- 6) zakazuje się budowy budynków gospodarczych z wyjątkiem garaży o kubaturze nie przekraczającej 40m<sup>3</sup>;
- 7) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 8) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 9) ustala się, że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 30%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 30% powierzchni całej działki; nie dotyczy to działek całkowicie ukształtowanych nie spełniających tych warunków.

4. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, § 20 i § 21.

**§ 81.** Dla jednostki terenowej MN 24:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małowabarytowa.

2. Wyznacza się na obszarze jednostki MN 24 wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 5 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem MN 24-KP, którego przeznaczeniem jest ciąg komunikacyjny pieszy.

3. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej MN 24 są usługi (bez bliższego określenia ich profilu) funkcjonujące w odrębnych budynkach usługowych i w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

4. Dla jednostki terenowej MN 24 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zakaz zabudowy nowym budynkiem mieszkalnym:
  - a) istniejących działek geodezyjnych, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem jako niebudowlane; działki te przeznaczają się na zieleń przydomową i wymagają one uregulowania spraw własnościowych,
  - b) nowych działek powstających w wyniku przekształceń własnościowych i podziałów geodezyjnych;

- 2) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych szeregowych, bliźniaczych i wolnostojących, dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, a w tym także adaptacją na cele usługowe) oraz rozbudowę, w ramach których zakazuje się jednak:
  - a) nadbudowy budynku o więcej niż 1 kondygnację,
  - b) zmiany dachów spadzistych na płaskie;
- 3) nie dopuszcza się likwidacji budynku mieszkalnego i budowy w tym samym miejscu budynku o odmiennym rzucie i elewacjach-poza wyjątkami uzgodnionymi przez właściwego Konserwatora Zabytków;
- 4) zakazuje się budowy drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów usługowych małogabarytowych, jeśli są to budynki trwałe i o dobrym standardzie, ale zakazuje się ich rozbudowy, a także budowy nowych budynków usługowych wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
- 6) zakazuje się budowy budynków gospodarczych z wyjątkiem garaży o kubaturze nie przekraczającej 40m<sup>3</sup>;
- 7) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 8) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 9) ustala się, że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 35%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 40% powierzchni całej działki; nie dotyczy to działek całkowicie ukształtowanych nie spełniających tych warunków.
  5. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
  6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, § 20 i § 21.
  7. Dla wydzielenia terenowego MN 24-KP, o którym mowa w ust. 2, ustala się, że jego jedyne przeznaczenie stanowi ciąg komunikacyjny pieszy, zapewniający dostęp na zaplecze działek mieszkaniowych.

**§ 82.** Dla jednostek terenowych MN 25a i MN 25b:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostek terenowych jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małogabarytowa.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostek terenowych MN 25a i MN 25b mogą być usługi (bez bliższego określenia ich profilu) funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.
3. Dla jednostek terenowych MN 25a i MN 25b obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się zakaz zabudowy nowym budynkiem mieszkalnym nowych działek powstających w wyniku przekształceń własnościowych i podziałów geodezyjnych;
  - 2) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych szeregowych, dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, a w tym także adaptacją na cele usługowe), w ramach której zakazuje się jednak:
    - a) nadbudowy budynku,
    - b) zmiany kształtu dachu,
    - c) rozbudowy budynku przez dobudowę nowych pomieszczeń (nie dotyczy to oszklonych werand i ganków o powierzchni nie przekraczającej 6m<sup>2</sup>);
  - 3) zakazuje się budowy odrębnych budynków usługowych wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
  - 4) zakazuje się budowy budynków gospodarczych i garażowych;
  - 5) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
  - 6) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
  - 7) ustala się, że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 35%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 25% powierzchni całej działki.
    4. Ze względu na położenie całości jednostek terenowych w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
    5. Fragmenty terenu jednostki, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w zasięgu strefy ochrony przyrodniczej skarpy i fosy oraz strefy przebiegu magistralnego przewodu infrastruktury (kolektora kanalizacyjnego), w związku z czym na tych fragmentach obowiązują odpowiednio dodatkowe ustalenia zawarte w §13 i § 16.
    6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, § 20 i § 21.

**§ 83.** Dla jednostek terenowych MN 26a i MN 26b:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostek terenowych jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małogabarytowa.
2. Wyznacza się na obszarze jednostki MN 26b wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 5 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem MN 26b-UKK, którego przeznaczeniem są usługi kultu religijnego.
3. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostek terenowych MN 26a i MN 26b są usługi (bez bliższego określenia ich profilu) funkcjonujące w odrębnych budynkach usługowych i w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

4. W obrębie wydzielenia terenowego MN 26b-UKK dopuszcza się zmianę obecnej funkcji kościelnej na inną funkcję z zakresu usług kultury, a także pozostawienie wyłącznie funkcji mieszkalnictwa zbiorowego (dom zakonny).

5. Dla jednostek terenowych MN 26a i MN 26b łącznie z wydzieleniem terenowym MN 26b-UKK obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zakaz zabudowy nowym budynkiem mieszkalnym nowych działek powstających w wyniku przekształceń własnościowych i podziałów geodezyjnych;
- 2) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych szeregowych (w tym kościoła) i bliźniaczych, dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, a w tym także adaptacją na cele usługowe) oraz rozbudowę, w ramach których zakazuje się jednak:
  - a) nadbudowy budynku o więcej niż 1 kondygnację,
  - b) zmiany dachów spadzistych na płaskie;
- 3) nie dopuszcza się likwidacji budynku mieszkalnego i budowy w tym samym miejscu budynku o odmiennym rzucie i elewacjach-poza wyjątkami uzgodnionymi przez właściwego Konserwatora Zabytków;
- 4) zakazuje się budowy drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów usługowych małogabarytowych, jeśli są to budynki trwałe i o dobrym standardzie, ale zakazuje się ich rozbudowy, a także budowy nowych budynków usługowych wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
- 6) zakazuje się budowy budynków gospodarczych z wyjątkiem garaży o kubaturze nie przekraczającej 40m<sup>3</sup>;
- 7) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 8) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 9) ustala się, że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 35%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 30% powierzchni całej działki; nie dotyczy to działek całkowicie ukształtowanych nie spełniających tych warunków.

6. Ze względu na położenie całości jednostek terenowych w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

7. Dla części terenów położonych w zasięgu oddziaływania szlaków komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 1, 2.

8. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 20 i § 21.

#### **§ 84.** Dla jednostki terenowej MN 27:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małogabarytowa.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej MN 27 są usługi (bez bliższego określenia ich profilu) funkcjonujące w odrębnych budynkach usługowych i w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

3. Dla jednostki terenowej MN 27 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zakaz zabudowy nowym budynkiem mieszkalnym:
- a) istniejących działek geodezyjnych, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem jako niebudowlane; działki te przeznaczają się na zielen przydomową i wymagają one uregulowania spraw własnościowych,
- b) nowych działek powstających w wyniku przekształceń własnościowych i podziałów geodezyjnych;
- 2) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych szeregowych, bliźniaczych i wolnostojących, dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, a w tym także adaptacją na cele usługowe) oraz rozbudowę, w ramach których zakazuje się jednak:
  - a) nadbudowy budynku o więcej niż 1 kondygnację,
  - b) zmiany dachów spadzistych na płaskie;
- 3) nie dopuszcza się likwidacji budynku mieszkalnego i budowy w tym samym miejscu budynku o odmiennym rzucie i elewacjach-poza wyjątkami uzgodnionymi przez właściwego Konserwatora Zabytków;
- 4) zakazuje się budowy drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów usługowych małogabarytowych, jeśli są to budynki trwałe i o dobrym standardzie, ale zakazuje się ich rozbudowy, a także budowy nowych budynków usługowych wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
- 6) zakazuje się budowy budynków gospodarczych z wyjątkiem garaży o kubaturze nie przekraczającej 40m<sup>3</sup>;
- 7) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 8) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 9) ustala się, że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 30%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 40% powierzchni całej działki; nie dotyczy to działek całkowicie ukształtowanych nie spełniających tych warunków.

4. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, § 20 i § 21.

#### **§ 85.** Dla jednostki terenowej MN 28:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małowabarytowa.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej MN 28 są usługi (bez bliższego określenia ich profilu) funkcjonujące w odrębnych budynkach usługowych i w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

3. Dla jednostki terenowej MN 28 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zakaz zabudowy nowym budynkiem mieszkalnym nowych działek powstających w wyniku przekształceń własnościowych i podziałów geodezyjnych;
- 2) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych bliźniaczych i wolnostojących, dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, a w tym także adaptacją na cele usługowe) oraz rozbudowę, w ramach których zakazuje się jednak:
  - a) nadbudowy budynku ponad 3½ kondygnacji,
  - b) zmiany dachów spadzistych na płaskie;
- 3) nie dopuszcza się likwidacji budynku mieszkalnego i budowy w tym samym miejscu budynku o odmiennym rzucie i elewacjach - poza wyjątkami uzgodnionymi przez właściwego Konserwatora Zabytków;
- 4) zakazuje się budowy drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów usługowych małowabarytowych, jeśli są to budynki trwałe i o dobrym standardzie, ale zakazuje się ich rozbudowy, a także budowy nowych budynków usługowych wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
- 6) zakazuje się budowy budynków gospodarczych z wyjątkiem garaży o kubaturze nie przekraczającej 40m<sup>3</sup>;
- 7) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 8) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 9) ustala się, że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 30%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 50% powierzchni całej działki; nie dotyczy to działek całkowicie ukształtowanych nie spełniających tych warunków.

4. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, § 20 i § 21.

#### **§ 86.** Dla jednostki terenowej MN 29:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małowabarytowa.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej MN 29 mogą być usługi (bez bliższego określenia ich profilu) funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

3. Dla jednostki terenowej MN 29 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zakaz zabudowy nowym budynkiem mieszkalnym nowych działek powstających w wyniku przekształceń własnościowych i podziałów geodezyjnych;
- 2) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych jedno - i kilkurodzinnych wolnostojących, dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, a w tym także adaptacją na cele usługowe) oraz rozbudowę, w ramach których zakazuje się jednak:
  - a) nadbudowy budynku ponad 3½ kondygnacji,
  - b) zmiany dachów spadzistych na płaskie;
- 3) nie dopuszcza się likwidacji budynku mieszkalnego i budowy w tym samym miejscu budynku o odmiennym rzucie i elewacjach - poza wyjątkami uzgodnionymi przez właściwego Konserwatora Zabytków;
- 4) zakazuje się budowy odrębnych budynków usługowych wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
- 5) zakazuje się budowy budynków gospodarczych z wyjątkiem garaży o kubaturze nie przekraczającej 40m<sup>3</sup>;
- 6) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 7) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 8) ustala się, że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 40%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 20% powierzchni całej działki.

4. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 20 i § 21.

#### **§ 87.** Dla jednostki terenowej MN 30:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małowabarytowa.

2. Wyznacza się na obszarze jednostki MN 30 wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 5 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem MN 30-MW, którego przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.



3. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej MN 30 łącznie z wydzieleniem terenowym MN 30-MW są usługi (bez bliższego określenia ich profilu) funkcjonujące w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

4. Dla jednostki terenowej MN 30 łącznie z wydzieleniem terenowym MN 30-MW obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zakaz zabudowy nowym budynkiem mieszkalnym nowych działek powstających w wyniku przekształceń własnościowych i podziałów geodezyjnych;
- 2) ustala się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, a w tym także adaptacją na cele usługowe) oraz rozbudowę, w ramach których zakazuje się jednak:
  - a) nadbudowy budynku ponad 3½ kondygnacji,
  - b) zmiany dachów spadzistych na płaskie;
- 3) nie dopuszcza się likwidacji budynku mieszkalnego i budowy w tym samym miejscu budynku o odmiennym rzucie i elewacjach -poza wyjątkami uzgodnionymi przez właściwego Konserwatora Zabytków;
- 4) zakazuje się budowy drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce;
- 5) zakazuje się budowy odrębnych budynków usługowych wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
- 6) zakazuje się budowy nowych budynków gospodarczych z wyjątkiem garaży o kubaturze nie przekraczającej 40m<sup>3</sup>, sytuowanych w głębi działki;
- 7) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 8) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
- 9) ustala się, że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 30%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 50% powierzchni całej działki; nie dotyczy to działki wydzielenia terenowego MN 30-MW, gdzie zakazuje się zmniejszania istniejącej powierzchni zieleni.

5. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Dla części terenu położonych w strefie występowania gruntów o nieprzewidywalnych warunkach dla posadowienia budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, § 20 i § 21.

#### **Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem U - usługi (bez bliższego określenia ich profilu)**

**§ 88.** Dla jednostki terenowej U 1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu).

2. W obrębie jednostki dopuszcza się zmianę obecnej funkcji administracyjno - biurowej na inną funkcję z zakresu usług (bez bliższego określenia ich profilu), natomiast zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji wykraczającej poza ten zakres.

3. Dla jednostki terenowej U 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku oraz jego przebudowę, w ramach której zakazuje się jednak:
  - a) nadbudowy budynku o więcej niż 1/2 kondygnacji (tj. o więcej niż 2 m),
  - b) w przypadku zmian w konstrukcji dachu realizacji dachu płaskiego,
  - c) rozbudowy budynku przez dobudowanie nowych pokoi biurowych;
- 2) dopuszcza się wymianę budynku;
- 3) zakazuje się budowy innych budynków na działce (usługowych, gospodarczych, garażowych);
- 4) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 5) ustala się, że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 40%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 30% powierzchni całej działki;
- 6) dopuszcza się podział istniejącej działki związany z ewentualnymi przekształceniami własnościowymi.

4. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 20 i § 21.

**§ 89.** Dla jednostki terenowej U 2:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu).

2. W obrębie jednostki dopuszcza się zmiany funkcji w ramach zakresu usług (bez bliższego określenia ich profilu), natomiast zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji mieszkaniowej.

3. Dla jednostki terenowej U 2 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się możliwość realizacji zespołu obiektów usługowych - z następującymi warunkami:

- a) nowe obiekty będą stanowiły zwarty ciąg, tworzący wschodnią pierzeję ulicy Jana Pawła II i południowo - wschodnie obrzeże placu Grunwaldzkiego;
  - b) realizacja tych obiektów będzie następować według jednolitej koncepcji zabudowy dla całego obszaru jednostki;
  - c) ustala się wysokość zabudowy na 2÷3 kondygnacje liczone od poziomu ulicy Jana Pawła II (minimalna wysokość - 5,5m, maksymalna 11 m);
  - d) dopuszcza się adaptację w całości lub w części istniejących budynków usługowych
- 2) ustala się, że obsługa komunikacyjna zespołu usługowego będzie odbywać się od strony wschodniej z wjazdem od ulicy Gołębiowskiego, a zaopatrzenie i parkowanie będzie zorganizowane na poziomie kondygnacji podziemnej w stosunku do poziomu ulicy Jana Pawła II;
  - 3) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
  - 4) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
  - 5) ustala się, że wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekroczyć 2,5;
  - 6) ustala się, że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 60%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 15% powierzchni całej jednostki;
  - 7) dopuszcza się podział obszaru jednostki na działki odpowiednio do przyjętej koncepcji zagospodarowania terenu.

4. Ze względu na położenie przeważającej części terenu jednostki w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują na obszarze całej jednostki ustalenia zawarte w § 11.

5. Ze względu na położenie terenu jednostki w strefie występowania gruntów o nieprzewidywalnych warunkach dla posadowienia budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Dla części terenów położonych w zasięgu oddziaływania szlaków komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 14 pkt 1, 2.

7. Fragment terenu jednostki, oznaczony na rysunku planu, znajduje się w zasięgu strefy przebiegu magistralnego przewodu infrastruktury (kolektora kanalizacyjnego), w związku z czym na tym fragmencie obowiązują dodatkowe ustalenia zawarte w § 16.

8. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 20 i § 21.

#### **§ 90.** Dla jednostki terenowej U3:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu).

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej może być zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

3. Linie rozgraniczającą terenu jednostki U 3 z terenem jednostki MW 13 ustala się jako nieprzekraczalną w stronę jednostki MW 13.

4. Dla jednostki terenowej U 3 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się możliwość realizacji budynku wielokondygnacyjnego usługowego lub usługowo - mieszkalnego (usługowego z częścią mieszkalną) z garażem podziemnym - z następującymi warunkami:
- a) obiekt powinien być zaprojektowany jako dominanta urbanistyczno - architektoniczna w południowej części Żoliborza, ze szczególnym zwróceniem uwagi na ukształtowanie sylwetki widzianej od strony wiaduktu nad torami kolejowymi,
  - b) ustala się wysokość zabudowy: minimalną - 45 m, maksymalną 60 m i nieprzekraczalną liczbę kondygnacji - 16,
  - c) realizacja obiektu wymaga likwidacji istniejących budynków usługowych i garażowych,
  - d) wielkość garaży podziemnych powinna zapewniać pokrycie 90% potrzeb realizowanego obiektu w zakresie miejsc postojowych obliczonych zgodnie z ustaleniem w § 17 ust. 1, oraz odtworzenie liczby stanowisk znajdujących się w likwidowanych garażach, o których mowa w lit. c);
- 2) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
  - 3) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż wyżej wymienione, w tym zwłaszcza budynków i budowli o statusie lub charakterze obiektów lub tymczasowych, poza niezbędnymi na czas remontów i budów;
  - 4) ustala się, że wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekroczyć 10;
  - 5) ustala się, że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 60%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 15% powierzchni całej jednostki.

5. Dla części terenów położonych w zasięgu oddziaływania szlaków komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

6. Fragment terenu jednostki od strony ul. Rydygiera, oznaczony na rysunku planu, znajduje się w zasięgu strefy oddziaływania napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia, w związku z czym na tym fragmencie obowiązują dodatkowe ustalenia zawarte w § 15.

7. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 20 i § 21.

#### **§ 91.** Dla jednostki terenowej U 4:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu).

2. W obrębie jednostki dopuszcza się zmianę obecnej funkcji usług zdrowia (ośrodek medycyny pracy) na inną funkcję z zakresu usług (bez bliższego określenia ich profilu), a także wprowadzenie jako przeznaczenia towarzyszącego - funkcji mieszkaniowej.

3. Dla jednostki terenowej U 4 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zachowanie istniejących dwóch głównych budynków usługowych dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji pomieszczeń) oraz rozbudowę, w ramach których zakazuje się jednak:
  - a) nadbudowy budynku o więcej niż 1 kondygnację,
  - b) zmiany dachów spadzistych na płaskie;
- 2) w szczególnych przypadkach dopuszcza się - pod warunkiem uzyskania zgody właściwego Konserwatora Zabytków - wymianę jednego lub obu budynków, o których mowa w § 11, z tym że wówczas nowy budynek musi być utrzymany w gabarytach zabudowy otaczającej;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków pomocniczych (gospodarczych), natomiast zakazuje się budowy nowych budynków tego rodzaju;
- 4) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 5) ustala się, że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 50%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 30% powierzchni całej działki;
- 6) dopuszcza się podział istniejącej działki związany z przekształceniami własnościowymi.

4. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, § 20 i § 21.

#### **§ 92.** Dla jednostki terenowej U 5:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu).

2. W obrębie jednostki dopuszcza się zmianę obecnej funkcji administracyjno - biurowej na inną funkcję z zakresu usług (bez bliższego określenia ich profilu), a także wprowadzenie jako przeznaczenia towarzyszącego - funkcji mieszkaniowej.

3. Dla jednostki terenowej U 5 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zachowanie istniejących budynków usługowych, dopuszczając ich przebudowę (łącznie ze zmianą funkcji pomieszczeń), w ramach której zakazuje się jednak:
  - a) nadbudowy budynku o więcej niż 1 kondygnację,
  - b) zmiany dachów spadzistych na płaskie,
  - c) zakazuje się zmiany układu elewacji od strony al. Wojska Polskiego;
- 2) zakazuje się budowy innych budynków na działce (usługowych, gospodarczych, garażowych);
- 3) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 4) ustala się, że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 35%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 40% powierzchni całej działki.

4. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 20 i § 21.

#### **§ 93.** Dla jednostki terenowej U 6:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu).

2. W obrębie jednostki dopuszcza się zmianę obecnej funkcji biurowej na inną funkcję z zakresu usług (bez bliższego określenia ich profilu), natomiast zakazuje się wprowadzania jako przeznaczenia towarzyszącego funkcji wykraczającej poza ten zakres.

3. Dla jednostki terenowej U 6 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku oraz jego przebudowę i rozbudowę, w ramach których zakazuje się jednak nadbudowy budynku o więcej niż 1 kondygnację;
- 2) dopuszcza się wymianę budynku;
- 3) zakazuje się budowy innych budynków na działce (usługowych, gospodarczych, garażowych);
- 4) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 5) ustala się, że wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekroczyć 2;
- 6) ustala się, że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 40%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 50% powierzchni całej działki.

4. Dla części terenu jednostki położonych w strefie występowania gruntów o nieprzewidywalnych warunkach dla posadowienia budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, § 20 i § 21.

#### **§ 94.** Dla jednostki terenowej U 7a, U 7b, U 7c:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostek terenowych są usługi (bez bliższego określenia ich profilu) - z wyłączeniem usług rzemieślniczych (nie dotyczy to rzemiosła artystycznego i zanikającego).

2. Ustala się, że przeznaczeniem towarzyszącym jednostek terenowych jest zieleń publiczna.

3. Dopuszcza się czasowe zachowanie na obszarze jednostek funkcji specjalnej.

4. Dla jednostek terenowych U 7a, U 7b i U 7c obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się możliwość realizacji budynków usługowych - z następującymi warunkami:
- a) realizacja tych obiektów będzie następować według jednolitej koncepcji architektoniczno - urbanistycznej zaopiniowanej przez zespół ekspertów, powołany przez Prezydenta m.st. Warszawy w porozumieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków,
- b) koncepcja, o której mowa wyżej, ma uwzględniać analizy materiałów historycznych i ikonograficznych oraz nawiązywać do historycznego układu przestrzennego cytadeli,
- c) usytuowanie budynków powinno podkreślać linie ulic,
- d) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy -15 m (4 kondygnacje);
- 2) w ramach dotychczasowej funkcji specjalnej dopuszcza się czasowe zachowanie istniejących budynków wzniesionych po 1945 roku, natomiast zakazuje się realizacji budynków nowych z wyjątkiem tymczasowych;
- 3) zakazuje się budowy odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze tych jednostek;
- 5) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 6) ustala się, że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, w jednostkach U 7a i U 7b nie może stanowić więcej niż 40%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 40% powierzchni całej jednostki; zaś w jednostce U 7c - odpowiednio 20% i 70% powierzchni całej jednostki;
- 7) nakazuje się ochronę istniejącej wartościowej zieleni.

5. Ze względu na położenie jednostek terenowych w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1 i § 21.

#### **§ 95.** Dla jednostki terenowej U 8:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu - z wyłączeniem usług rzemieślniczych (nie dotyczy to rzemiosła artystycznego i zanikającego).

2. Dopuszcza się czasowe zachowanie na obszarze jednostki funkcji specjalnej.

3. Ustala się, że przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej jest zieleń publiczna, obejmująca przede wszystkim tereny obwałowań cytadeli.

4. Dla jednostki terenowej U 8 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się bezwzględne zachowanie wpisanych do rejestru zabytków istniejących obiektów, budowli i urządzeń fortyfikacyjnych (w tym bram wjazdowych do cytadeli) oraz budynku o wysokiej wartości historycznej u zbiegu ulic Fawory i Ściegiennego, z możliwością ich adaptacji do nowego przeznaczenia, obejmującej przebudowę w zakresie uzgodnionym z właściwym Konserwatorem Zabytków;
- 2) nie dopuszcza się realizacji nowych budynków usługowych ani gospodarczych (garażowych), natomiast w ramach dotychczasowej funkcji specjalnej dopuszcza się czasowe zachowanie istniejących budynków wzniesionych po 1945 roku, a także realizację nowych, pod warunkiem że będą to obiekty tymczasowe;
- 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze tej jednostki terenowej;
- 4) dopuszcza się możliwość realizacji dwóch pieszych kładek nadziemnych prowadzących na teren cytadeli oraz wyznacza się ich przybliżone usytuowanie, oznaczone na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 6) zakazuje się zmian w dotychczasowym ukształtowaniu terenu jednostki;
- 7) ustala się ochronę istniejącej szaty roślinnej obwałowań cytadeli;
- 8) ustala się, że powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią nie może stanowić mniej niż 60% powierzchni całej jednostki.

5. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Fragmenty terenu jednostki, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w zasięgu strefy przebiegu magistralnego przewodu infrastruktury technicznej (kolektora sanitarnego), w związku z czym na tych fragmentach obowiązują dodatkowe ustalenia zawarte w § 16.

7. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1 i § 21.

#### **§ 96.** Dla jednostki terenowej U 9a, U 9b i U 9c:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostek terenowych są usługi (bez bliższego określenia ich profilu) - z wyłączeniem usług rzemieślniczych.

2. Dopuszcza się zachowanie na czas nieokreślony na obszarze jednostek funkcji specjalnej.

3. Ustala się, że przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej U 9c jest zieleń publiczna, obejmująca przede wszystkim tereny obwałowań cytadeli.

4. Dla jednostek terenowych U 9a, U 9b i U 9c obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy;

- 1) ustala się bezwzględne zachowanie wpisanych do rejestru zabytków istniejących obiektów, budowli i urządzeń fortyfikacyjnych oraz budynków o wysokiej wartości historycznej wzdłuż ulicy Levittoux, z możliwością ich adaptacji do nowego przeznaczenia, obejmującej przebudowę w zakresie uzgodnionym z właściwym Konserwatorem Zabytków;
- 2) dopuszcza się adaptację budynku wzniesionego po 1945r. (na terenie jednostki U 9c), z możliwością przebudowy w zakresie uzgodnionym z właściwym Konserwatorem Zabytków, natomiast zakazuje się realizacji budynków nowych z wyjątkiem tymczasowych;
- 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze tych jednostek terenowych;
- 4) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 5) zakazuje się zmian w dotychczasowym ukształtowaniu terenu jednostki;
- 6) ustala się ochronę istniejącej szaty roślinnej;
- 7) ustala się, że powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią nie może stanowić mniej niż 50% powierzchni łącznego obszaru jednostek U 9a, U 9b i U 9c.
  5. Ze względu na położenie całości obszaru tych jednostek terenowych w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
  6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1 i §21.

**§ 97.** Dla jednostki terenowej U 10:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu) - z wyłączeniem usług rzemieślniczych.
2. Dopuszcza się czasowe zachowanie na obszarze jednostki funkcji specjalnej.
3. Dla jednostki terenowej U 10 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się bezwzględne zachowanie wpisanych do rejestru zabytków istniejących obiektów fortyfikacyjnych (w tym bramy wjazdowej do cytadeli) oraz budynku zabytkowej prochowni, z możliwością ich adaptacji do nowego przeznaczenia, obejmującej przebudowę w zakresie uzgodnionym z właściwym Konserwatorem Zabytków;
  - 2) zakazuje się budowy jakichkolwiek nowych budynków;
  - 3) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
  - 4) zakazuje się zmian w dotychczasowym ukształtowaniu terenu jednostki.
    4. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
    5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19 i § 21.

**§ 98.** Dla jednostki terenowej U 11:

1. Ustala się, że docelowym przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu).
2. Dopuszcza się zachowanie na czas nieokreślony na obszarze jednostki funkcji specjalnej.
3. Ustala się, że linia rozgraniczająca pomiędzy jednostkami U 11 i UK 2a (nie mająca odniesienia do stanu rzeczywistego na gruncie) powinna być wyznaczona w dostosowaniu do historycznego zasięgu dawnego (nieistniejącego już) zespołu koszarowego.
4. W ramach dotychczasowej funkcji specjalnej dopuszcza się przebudowę i niezbędną rozbudowę istniejących obiektów oraz zmiany w zagospodarowaniu terenu, z wykluczeniem budowy nowych budynków poza obiektami tymczasowymi.
5. Ustala się bezwzględne zachowanie wpisanych do rejestru zabytków istniejących obiektów, budowli i urządzeń fortyfikacyjnych oraz budynków o wysokiej wartości historycznej.
6. Dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze tej jednostki terenowej.
7. Dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki.
8. Ustala się ochronę istniejącej szaty roślinnej obwałowań cytadeli.
9. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
10. Ustala się, że w momencie opuszczenia terenu przez dotychczasowego użytkownika niezbędne będzie dla całego obszaru jednostki terenowej U 11 ustalenie uszczegółowionych warunków zagospodarowania i kształtowania zabudowy na podstawie jednolitej koncepcji urbanistyczno - architektonicznej.

**Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem UO - usługi oświaty**

**§ 99.** Dla jednostki terenowej UO 1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi oświaty.
2. Dla jednostki terenowej UO 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się zachowanie istniejącego obiektu szkolnego, przy czym dopuszcza się jego przebudowę, a także rozbudowę - pod warunkiem że część rozbudowana będzie utrzymana w gabarytach budynków istniejących;

- 2) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 3) ustala się, że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 20%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 50% powierzchni całej działki.
  4. Ustala się miejsce możliwej budowy pod szkolnym zespołem boisk ogólnodostępnego parkingu podziemnego z wjazdem od ul. ks. Boguckiego.
  5. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
  6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, § 20 i § 21.

**§ 100.** Dla jednostki terenowej UO 2:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi oświaty.
2. Dla jednostki terenowej UO 2 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się zachowanie istniejącego budynku zespołu szkół, przy czym dopuszcza się jego przebudowę, oraz wydzielonego zespołu boisk szkolnych;
  - 2) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
  - 3) ustala się, że powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią nie może stanowić mniej niż 60% powierzchni całej jednostki.
    3. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
    4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, § 20 i § 21.

**§ 101.** Dla jednostki terenowej UO 3:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi oświaty.
2. Dla jednostki terenowej UO 3 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się zachowanie istniejącego budynku szkolnego, przy czym dopuszcza się jego przebudowę, a także rozbudowę - pod warunkiem że część rozbudowana będzie utrzymana w gabarytach budynku istniejącego;
  - 2) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
  - 3) ustala się, że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 20%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 50% powierzchni całej działki.
    3. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
    4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, § 20 i § 21.

**§ 102.** Dla jednostki terenowej UO 4:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi oświaty.
2. Dla jednostki terenowej UO 4 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się zachowanie istniejącego zespołu budynków szkoły muzycznej, przy czym dopuszcza się jego przebudowę;
  - 2) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
  - 3) ustala się, że powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią nie może stanowić mniej niż 30% powierzchni całej jednostki.
    3. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
    4. Fragmenty terenu jednostki, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w zasięgu strefy ochrony przyrodniczej skarpy i fosy, w związku z czym na tych fragmentach obowiązują dodatkowe ustalenia zawarte w § 13.
    5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, § 20 i § 21.

**§ 103.** Dla jednostki terenowej UO 5:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi oświaty.
2. Dla jednostki terenowej UO 5 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się zachowanie istniejącego budynku przedszkola, przy czym dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę, a także wymianę na nowy budynek o podobnych parametrach;
  - 2) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;

- 3) ustala się, że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 20%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 70% powierzchni całej działki.

3. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, § 20 i § 21.

**§ 104.** Dla jednostki terenowej UO 6:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi oświaty.

2. Dla jednostki terenowej UO 6 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zachowanie istniejącego obiektu szkolnego, przy czym dopuszcza się jego przebudowę;
- 2) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 3) ustala się, że powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią nie może stanowić mniej niż 25% powierzchni całej działki.

3. Ustala się miejsce możliwej budowy pod szkolnym zespołem boisk ogólnodostępnego parkingu podziemnego z wjazdem od strony ulicy Śmiałej.

4. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Dla części terenu jednostki położonych w strefie występowania gruntów o nieprzewidywalnych warunkach dla posadowienia budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Fragmenty terenu jednostki, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w zasięgu strefy ochrony przyrodniczej skarpy i fosy oraz strefy przebiegu magistralnego przewodu infrastruktury (kolektora ciepłego), w związku z czym na tych fragmentach obowiązują odpowiednio dodatkowe ustalenia zawarte w § 13 i 16.

7. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 20 i § 21.

**§ 105.** Dla jednostki terenowej UO 7:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi oświaty.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki mogą być usługi (bez bliższego określenia ich profilu) - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, z preferencją dla usług kultury, handlu i gastronomii.

3. Dla jednostki terenowej UO 7 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku, jego przebudowę, rozbudowę, a także wymianę na nowy budynek o podobnych parametrach;
- 2) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 3) ustala się, że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 20%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 70% powierzchni całej działki.

4. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Dla części terenu jednostki położonych w strefie występowania gruntów o nieprzewidywalnych warunkach dla posadowienia budynków obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Fragmenty terenu jednostki, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w zasięgu strefy ochrony przyrodniczej skarpy i fosy, w związku z czym na tych fragmentach obowiązują dodatkowe ustalenia zawarte w § 13.

7. Przez teren jednostki przebiegają dwa magistralne przewody miejskiej infrastruktury technicznej, w związku z czym na częściach tego terenu znajdujących się w zasięgu stref przebiegu magistral, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują dodatkowe ustalenia zawarte w § 16.

8. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, § 20 i § 21.

**Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem UK - usługi kultury**

**§ 106.** Dla jednostki terenowej UK 1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi kultury.

2. Dopuszcza się utrzymanie na stałe jako przeznaczenia podstawowego jednostki obecnej funkcji z zakresu usług oświaty.

3. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki mogą być inne usługi, zwłaszcza z zakresu oświaty i handlu.

4. Dla jednostki terenowej UK 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się bezwzględne zachowanie istniejącego obiektu fortyfikacyjnego stanowiącego część Fortu Siergiej (Sokolnickiego), wpisanego do rejestru zabytków oraz możliwość jego adaptacji do nowego przeznaczenia, obejmującej przebudowę w zakresie uzgodnionym z właściwym Konserwatorem Zabytków;
- 2) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 3) zakazuje się zmian w dotychczasowym ukształtowaniu terenu.

5. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1 i § 21.

**§ 107.** Dla jednostek terenowych UK 2a i UK 2b:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostek terenowych są usługi kultury.

2. Dopuszcza się czasowe zachowanie na obszarze jednostek funkcji specjalnej.

3. Ustala się, że linia rozgraniczająca między jednostkami UK 2a i U 11 (nie mająca odniesienia do stanu rzeczywistego na gruncie) powinna być wyznaczona w dostosowaniu do historycznego zasięgu dawnego (nieistniejącego już) zespołu koszarowego.

4. Dla jednostek terenowych UK 2a i UK 2b obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się możliwość realizacji kompleksu muzealnego (zespołu obiektów Muzeum Wojska Polskiego) - z następującymi warunkami:
  - a) realizacja tych obiektów będzie następować według jednolitej koncepcji architektoniczno - urbanistycznej zaopiniowanej przez zespół ekspertów, powołany przez Prezydenta m.st. Warszawy w porozumieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków,
  - b) projekt zabudowy i zagospodarowania całego terenu obu jednostek UK 2a i UK 2b ma uwzględniać analizy materiałów historycznych i ikonograficznych oraz nawiązywać do historycznego układu przestrzennego cytadeli;
- 2) w ramach dotychczasowej funkcji specjalnej dopuszcza się czasowe zachowanie istniejących obiektów, natomiast zakazuje się realizacji nowych budynków z wyjątkiem tymczasowych, nie związanych trwale z gruntem;
- 3) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 4) nakazuje się ochronę istniejącej wartościowej zieleni.

5. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1 i § 21.

**§ 108.** Dla jednostki terenowej UK 3:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi kultury.

2. Dla jednostki terenowej UK 3 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się bezwzględne zachowanie Bramy Straceń wpisanej do rejestru zabytków i istniejących budynków muzealnych o wysokiej wartości historycznej oraz adaptację ich obecnej funkcji, z dopuszczeniem przebudowy w zakresie uzgodnionym z właściwym Konserwatorem Zabytków;
- 2) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, a także realizację nowych urządzeń tego rodzaju, jeśli celem tej realizacji jest poprawa obsługi zainwestowania na obszarze tej jednostki terenowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 4) zakazuje się zmian w dotychczasowym ukształtowaniu terenu;
- 5) ustala się zachowanie istniejącej aranżacji zieleni.

3. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19 i § 21.

**Dla jednostki terenowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem UKK - usługi kultu religijnego**

**§ 109.** Dla jednostki terenowej UKK 1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi kultu religijnego.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki są usługi obejmujące funkcje towarzyszące związane z kościołem, w tym funkcję mieszkalnictwa zbiorowego (dom pielgrzyma).

3. Dla jednostki terenowej UKK 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zachowanie istniejącego budynku kościoła;
- 2) dopuszcza się zachowanie pozostałych budynków towarzyszących (dom parafialny, dom pielgrzyma, budynek pomocniczy i inne), a także ich przebudowę i rozbudowę;
- 3) zakazuje się budowy nowych odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
- 4) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 5) na wygrodzonym dziedzińcu kościelnym ustala się zachowanie istniejącej aranżacji zieleni;
- 6) dla wygrodzonej części działki z domem parafialnym i ogrodem ustala się, że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 40%, a powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią - mniej niż 40% powierzchni tej części działki.

4. Ustala się zachowanie istniejącego punktu poboru wody oligoceńskiej, studni i podziemnej stacji uzdatniania wody.

5. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.



6. Dla części terenu położonej w zasięgu oddziaływania szlaków komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w §14 pkt 1,2.

7. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 19, § 20 i §21.

#### **Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem IN - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej**

**§ 110.** Dla jednostki terenowej IN 1:

1. Ustala się, że jedynym przeznaczeniem jednostki terenowej są obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się zachowanie istniejącej gazowniczej stacji redukcyjno - pomiarowej II stopnia oraz zagospodarowania jej terenu.

3. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 20 i § 21.

**§ 111.** Dla jednostki terenowej IN 2:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki są usługi obejmujące funkcję administracyjno - biurową.

3. Dla jednostki terenowej IN 2 obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zachowanie istniejących budynków techniczno - biurowych automatycznej centrali telekomunikacyjnej "Żoliborz II", dopuszczając ich przebudowę;
- 2) zakazuje się budowy innych budynków na działce (usługowych, gospodarczych, garażowych);
- 3) ustala się, że powierzchnia terenu zagospodarowanego zielenią nie może stanowić mniej niż 15% powierzchni całej działki.
  4. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w§ 11.
  5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1, § 20 i § 21.

#### **Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP - zieleń publiczna**

**§ 112.** Dla jednostki terenowej ZP 1:

1. Ustala się, że jedynym przeznaczeniem jednostki terenowej jest zieleń publiczna.

2. Dla jednostki terenowej ZP 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się ochronę istniejącej szaty roślinnej;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury - takich, jak: murki oporowe, schodki terenowe, chodniki, latarnie, siedziska, oraz urządzeń zabaw dla dzieci;
- 3) zakazuje się realizacji innych obiektów i urządzeń poza wyżej wymienionymi.
  3. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w§ 11.
  4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 19, § 20 i § 21.

**§ 113.** Dla jednostki terenowej ZP 2:

1. Ustala się, że jedynym przeznaczeniem jednostki terenowej jest zieleń publiczna (park im. Żeromskiego).

2. Dla jednostki terenowej ZP 2 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się ochronę istniejącej szaty roślinnej;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury - takich, jak: murki oporowe, schodki terenowe, chodniki, latarnie, siedziska, oraz urządzeń zabaw dla dzieci;
- 3) dopuszcza się adaptację istniejących budowli, stanowiących elementy Fortu Siergiej (Sokolnickiego), wpisanego do rejestru zabytków, na cele usług małej gastronomii lub handlu, z wykluczeniem ich rozbudowy (dobudowy) oraz organizowania bezpośredniego dojazdu dostawczego do tych obiektów, natomiast z możliwością urządzenia przy nich stałych ogródków zewnętrznych;
- 4) zakazuje się realizacji innych obiektów i urządzeń poza wyżej wymienionymi;
- 5) zakazuje się zmian w dotychczasowym kształtowaniu terenu, z wyjątkiem zabiegów konserwatorskich.
  3. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w§ 11.
  4. Fragmenty terenu jednostki, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w zasięgu strefy przebiegu magistralnego przewodu infrastruktury technicznej (kolektora kanalizacyjnego), w związku z czym na tych fragmentach obowiązują dodatkowe ustalenia zawarte w §16.
  5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 19, § 20 i § 21.

**§ 114.** Dla jednostek terenowych ZP 3a, ZP 3b, ZP 3c i ZP3d:

1. Ustala się, że jedynym przeznaczeniem jednostek terenowych jest zieleń publiczna (istniejący ciąg zieleni między jezdniami alei Wojska Polskiego).

2. Dla jednostek terenowych ZP 3a, ZP 3b, ZP 3c i ZP 3d obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się ochronę istniejącej szaty roślinnej;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury - takich, jak: murki oporowe, schodki terenowe, chodniki, latarnie, siedziska, oraz urządzeń zabaw dla dzieci;

- 3) na terenie jednostki ZP 3a ustala się zachowanie istniejącego pomnika, a na terenach pozostałych jednostek wyznacza się miejsca możliwego usytuowania pomników lub innych elementów rzeźbiarskich;
- 4) na terenie jednostki ZP 3d wyznacza się rejon usytuowania wyjścia z przejścia podziemnego pod placem Inwalidów;
- 5) zakazuje się realizacji innych obiektów i urządzeń poza wyżej wymienionymi.

3. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. Przez tereny jednostek przebiega magistralny przewód miejskiej infrastruktury technicznej (kolektor ciepły), a także wyznacza się pas przebiegu projektowanego przewodu magistralnego (kolektora kanalizacyjnego), w związku z czym na częściach terenu znajdujących się w zasięgu stref przebiegu tych magistral, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują dodatkowe ustalenia zawarte w § 16.

5. Wyznacza się przebiegi przez tereny jednostek dwóch promenad oraz ścieżki rowerowej, w stosunku do których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 19 i § 21.

#### **§ 115.** Dla jednostek terenowych ZP 4a i ZP 4b:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostek terenowych jest zieleń publiczna (powierzchnia placu Inwalidów zagospodarowana zielenią).

2. Wyznacza się na obszarze jednostki ZP 4b wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 5 ust. 4, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP 4b-U, którego przeznaczeniem są usługi (bez bliższego określenia ich profilu).

3. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej są usługi (bez bliższego określenia ich profilu) - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, usytuowane w podziemnym ciągu usługowym wzdłuż przejścia podziemnego pod placem Inwalidów oraz usługi w obrębie wydzielenia terenowego ZP 4b-U.

4. Dla jednostek terenowych ZP 4a i ZP 4b obowiązuje zasada zagospodarowania powierzchni terenu zaaranżowaną zielenią.

5. Przez tereny jednostek przebiega magistralny przewód miejskiej infrastruktury technicznej (kolektor ciepły), a także wyznacza się pas przebiegu projektowanego przewodu magistralnego (kolektora kanalizacyjnego), w związku z czym na częściach terenu znajdujących się w zasięgu stref przebiegu tych magistral, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

6. Pod całą powierzchnią jednostek (z wyłączeniem pasów przebiegu magistral, o których mowa w ust. 5 i północnej części jednostki ZP 4b) wraz z odpowiednim odcinkiem ulicy Mickiewicza ustala się miejsce możliwej budowy ogólnodostępnych parkingów podziemnych z wjazdami od bocznych jezdni placu Inwalidów oraz przejścia podziemnego z ciągiem usługowym.

7. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

8. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 21.

9. Dla wydzielenia terenowego ZP 4b-U, o którym mowa w ust. 2:

- 1) ustala się, że jedynym przeznaczeniem wydzielenia są usługi (bez bliższego określenia ich profilu) - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
- 2) dopuszcza się możliwość zachowania istniejącego obiektu (podziemnego) oraz jego obecnej funkcji (przychodnia weterynaryjna), względnie jej zmiany na inną funkcję usługową - bez prawa rozbudowy i nadbudowy.

#### **§ 116.** Dla jednostek terenowych ZP 5a i ZP 5b:

1. Ustala się, że jedynym przeznaczeniem jednostek terenowych jest zieleń publiczna (istniejący ciąg zieleni między jezdniami alei Wojska Polskiego).

2. Dla jednostek terenowych ZP 5a i ZP 5b obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się ochronę istniejącej szaty roślinnej;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury - takich, jak: murki oporowe, schodki terenowe, chodniki, latarnie, siedziska, oraz urządzeń zabaw dla dzieci;
- 3) na terenie jednostki ZP 5a ustala się zachowanie istniejącego pomnika wraz z zagospodarowaniem jego otoczenia;
- 4) na terenie jednostki ZP 5b dopuszcza się czasowe zachowanie istniejącego naziemnego parkingu strzeżonego, z wyłączeniem pasa terenu od strony północnej niezbędnego dla urządzenia promenady i ścieżki rowerowej, o których mowa w ust. 5 - do czasu realizacji publicznego parkingu podziemnego pod placem Inwalidów lub pod boiskiem szkolnym na terenie jednostki UO 6;
- 5) zakazuje się realizacji innych obiektów i urządzeń poza wyżej wymienionymi;

3. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. Przez tereny jednostek przebiega magistralny przewód miejskiej infrastruktury technicznej (kolektor ciepły), a także wyznacza się pas przebiegu projektowanego przewodu magistralnego (kolektora kanalizacyjnego), w związku z czym na częściach terenu znajdujących się w zasięgu stref przebiegu tych magistral, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują dodatkowe ustalenia zawarte w § 16.

5. Wyznacza się przebiegi przez tereny jednostek dwóch promenad oraz ścieżki rowerowej, w stosunku do których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 19 i § 21.

#### **§ 117.** Dla jednostki terenowej ZP 6:

1. Ustala się, że jedynym przeznaczeniem jednostki terenowej jest zieleń publiczna.

2. Dla jednostki terenowej ZP 6 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury - takich, jak: murki oporowe, schodki terenowe, chodniki, latarnie, siedziska;
- 2) zakazuje się realizacji innych obiektów i urządzeń poza wyżej wymienionymi;
- 3) zakazuje się zmian w dotychczasowym ukształtowaniu terenu.

3. Fragmenty terenu jednostki, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w zasięgu strefy przebiegu magistralnego przewodu infrastruktury technicznej (kolektora kanalizacyjnego), w związku z czym na tych fragmentach obowiązują dodatkowe ustalenia zawarte w §16.

4. Wyznacza się przebieg przez teren jednostki ważniejszego ciągu pieszego, w stosunku do którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 21.

**§ 118.** Dla jednostek terenowych ZP 7 i ZP 8:

1. Ustala się, że jedynym przeznaczeniem jednostek terenowych jest zielen publiczna.

2. Dla jednostek terenowych ZP 7 i ZP 8 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się ochronę istniejącej szaty roślinnej;
  - 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury - takich, jak: murki oporowe, schodki terenowe, chodniki, latarnie, siedziska;
  - 3) zakazuje się realizacji innych obiektów i urządzeń poza wyżej wymienionymi.
3. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 19 i §21.

**§ 119.** Dla jednostki terenowej ZP 9:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zielen publiczna (ciąg zieleni na przedmurzu cytadeli).

2. Wyznacza się na obszarze jednostki ZP 9 wydzielenia terenowe, o jakich mowa w § 5 ust. 3: oznaczone na rysunku planu symbolem ZP 9-U, którego przeznaczeniem są usługi (bez bliższego określenia ich profilu) oraz oznaczone symbolem ZP 9-KP, którego przeznaczeniem jest ciąg komunikacyjny pieszy.

3. Dla jednostki terenowej ZP 9 z wyłączeniem wydzieleni terenowych, o których mowa w ust. 2, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się ochronę istniejącej szaty roślinnej;
- 2) ustala się zachowanie istniejących zbiorników wodnych;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury - takich, jak: murki oporowe, schodki terenowe, chodniki, latarnie, siedziska, oraz urządzeń zabaw dla dzieci;
- 4) ustala się zachowanie istniejących pomników oraz na osi alei Wojska Polskiego wyznacza się miejsce możliwego usytuowania pomnika lub innego elementu rzeźbiarskiego;
- 5) dopuszcza się możliwość realizacji dwóch pieszych kładek nadziemnych prowadzących na teren cytadeli oraz wyznacza się ich przybliżone usytuowanie, oznaczone na rysunku planu zakazuje się realizacji innych obiektów i urządzeń poza wyżej wymienionymi;
- 6) ustala się ochronę dotychczasowego ukształtowania terenu;
- 7) zakazuje się nowych nasadzeń drzew i krzewów.

4. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Części terenu jednostki, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w zasięgu strefy ochrony przyrodniczej skarpy i fosy, w związku z czym na tych częściach obowiązują dodatkowe ustalenia zawarte w § 13.

6. Fragmenty terenu jednostki, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w zasięgu stref przebiegu magistralnych przewodów infrastruktury technicznej (kolektora ciepłego i kolektora kanalizacyjnego), w związku z czym na tych fragmentach obowiązują dodatkowe ustalenia zawarte w § 16.

7. Wyznacza się przebiegi przez teren jednostki systemu promenad oraz ścieżki rowerowej, w stosunku do których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

8. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 19 i § 21.

9. Dla wydzielenia terenowego ZP 9-U, o którym mowa w ust. 2:

- 1) ustala się, że jedynym przeznaczeniem wydzielenia są usługi (bez bliższego określenia ich profilu) - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, z preferencją dla usług kultury, handlu i małej gastronomii;
- 2) ustala się bezwzględne zachowanie istniejącego obiektu fortyfikacyjnego wpisanego do rejestru zabytków oraz możliwość jego adaptacji do nowego przeznaczenia, obejmującej przebudowę w zakresie uzgodnionym z właściwym Konserwatorem Zabytków.

10. Dla wydzielenia terenowego ZP 9-KP, o którym mowa w ust. 2, ustala się, że jego jedyne przeznaczenie stanowi ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszy - powiązanie terenów zieleni z ulicą Kaniowską między dwoma ciągami zabudowy szeregowej.

**§ 120.** Dla jednostki terenowej ZP 10:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zielen publiczna (ciąg zieleni na przedmurzu cytadeli).

2. Wyznacza się na obszarze jednostki ZP 10 wydzielenie terenowe, o jakim mowa w § 5 ust. 3, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP 10-U, którego przeznaczeniem są usługi (bez bliższego określenia ich profilu).

3. Dla jednostki terenowej ZP 10 z wyłączeniem wydzielenia terenowego, o którym mowa w ust. 2, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się ochronę istniejącej szaty roślinnej;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury - takich, jak: murki oporowe, schodki terenowe, chodniki, latarnie, siedziska, oraz urządzeń zabaw dla dzieci;

- 3) zakazuje się realizacji innych obiektów i urządzeń poza wyżej wymienionymi;
- 4) ustala się ochronę dotychczasowego ukształtowania terenu;
- 5) zakazuje się nowych nasadzeń drzew i krzewów.

4. Ustala się likwidację istniejącego zakładu napraw samochodów przy ulicy Jeziorańskiego (z możliwością częściowej adaptacji budynków do nowego przeznaczenia, o którym mowa w ust. 10), a także zespołu boksów garażowych na zapleczu budynku przy ulicy Krajewskiego 2 - pod warunkiem budowy zamiennego zespołu garażowego na terenie jednostki KS 4.

5. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Części terenu jednostki, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w zasięgu strefy ochrony przyrodniczej skarpy i fosy, w związku z czym na tych częściach obowiązują dodatkowe ustalenia zawarte w § 13.

7. Fragmenty terenu jednostki, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w zasięgu stref przebiegu magistralnych przewodów infrastruktury technicznej (kolektora ciepłego i kolektora kanalizacyjnego), w związku z czym na tych fragmentach obowiązują dodatkowe ustalenia zawarte w § 16.

8. Wyznacza się przebiegi przez teren jednostki systemu promenad oraz ścieżki rowerowej, w stosunku do których obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

9. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 19 i §21.

10. Dla wydzielenia terenowego ZP 10-U, o którym mowa w ust. 2:

- 1) ustala się, że jedynym przeznaczeniem wydzielenia są usługi (bez bliższego określenia ich profilu) - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, z preferencją dla usług gastronomii, względnie kultury lub handlu;
- 2) ustala się bezwzględne zachowanie istniejącego obiektu fortyfikacyjnego wpisanego do rejestru zabytków oraz możliwość jego adaptacji do nowego przeznaczenia, obejmującej przebudowę w zakresie uzgodnionym z właściwym Konserwatorem Zabytków;
- 3) dopuszcza się możliwość rozbudowy obiektu, o którym mowa w pkt 2, o dodatkowe pomieszczenia niezbędne dla nowej funkcji, z ewentualną częściową adaptacją budynków obecnego warsztatu, o którym mowa w ust. 4;
- 4) ustala się, że powierzchnia zabudowana, liczona po zewnętrznym obrysie przyziemia budynków, nie może stanowić więcej niż 60% powierzchni całego wydzielenia terenowego.

**§ 121.** Dla jednostek terenowych ZP 11 i ZP 12:

1. Ustala się, że jedynym przeznaczeniem jednostek terenowych jest zieleń publiczna o funkcji izolacyjnej.

2. Dla jednostek terenowych ZP 11 i ZP 12 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury - takich, jak: murki oporowe, schodki terenowe, chodniki, latarnie;
- 2) ustala się zachowanie na terenie jednostki ZP 12 wyjścia z przejścia podziemnego pod linią kolejową;
- 3) zakazuje się realizacji innych obiektów i urządzeń poza wyżej wymienionymi.

3. Fragmenty terenu jednostki ZP 12, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w zasięgu strefy ochrony przyrodniczej skarpy warszawskiej oraz strefy przebiegu magistralnego przewodu infrastruktury (kolektora kanalizacyjnego), w związku z czym na tych fragmentach obowiązują odpowiednio dodatkowe ustalenia zawarte w § 13 i § 16.

4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 21.

**§ 122.** Dla jednostek terenowych ZP 13a, ZP 13b, ZP 13c i ZP 13d:

1. Ustala się, że jedynym przeznaczeniem jednostek terenowych jest zieleń publiczna (zieleń przedmurza cytadeli od strony południowo-wschodniej i wschodniej).

2. Dla jednostek terenowych ZP 13a, ZP 13b, ZP 13c i ZP 13d obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się ochronę istniejącej szaty roślinnej;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury - takich, jak: murki oporowe, schodki terenowe, chodniki, latarnie, siedziska;
- 3) na terenie jednostki ZP 13c ustala się zachowanie istniejących pomników i miejsc pamięci oraz wyznacza się przybliżone usytuowanie pieszej kładki nadziemnej prowadzącej od Bramy Straceń na wschodnią stronę ulicy Wybrzeże Gdynskie;
- 4) na terenie jednostki ZP 13a dopuszcza się adaptację podziemnej budowli fortyfikacyjnej - będącej częścią umocnień Cytadeli - na cele usług kultury, handlu lub małej gastronomii;
- 5) zakazuje się realizacji innych obiektów i urządzeń poza wyżej wymienionymi;
- 6) ustala się ochronę dotychczasowego ukształtowania terenu.

3. Ze względu na położenie całości jednostek terenowych w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. Części terenu jednostek, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w zasięgu strefy ochrony przyrodniczej skarpy i fosy, w związku z czym na tych częściach obowiązują dodatkowe ustalenia zawarte w § 13.

5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 19 i §21.

**§ 123.** Dla jednostki terenowej ZP 14:

1. Ustala się, że jedynym przeznaczeniem jednostki terenowej jest zieleń publiczna o funkcji izolacyjnej.

2. Dla jednostki terenowej ZP 14 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury - takich, jak: murki oporowe, schodki terenowe, chodniki, latarnie;
- 2) zakazuje się realizacji innych obiektów i urządzeń poza wyżej wymienionymi.

3. Całość terenu jednostki, oznaczona na rysunku planu, znajduje się w zasięgu strefy ochrony przyrodniczej skarpy warszawskiej, w związku z tym obowiązują dodatkowe ustalenia zawarte w § 13.

4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 21.

**§ 124.** Dla jednostki terenowej ZP 15:

1. Ustala się, że jedynym przeznaczeniem jednostki terenowej jest zieleń publiczna (trawnik na cytadeli przy murze od strony wschodniej).

2. Dla jednostki terenowej ZP 15 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej aranżacji zieleni;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury - takich, jak: murki oporowe, schodki terenowe, latarnie;
- 3) zakazuje się realizacji innych obiektów i urządzeń poza wyżej wymienionymi.

3. Ze względu na położenie całości jednostki terenowej w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 21.

**§ 125.** Dla jednostki terenowej ZP 16:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zieleń publiczna (zieleń bulwaru nadwiślańskiego między rzeką a ulicą Wybrzeże Gdyńskie).

2. Wyznacza się na obszarze jednostki ZP 16 wydzielenia terenowe, o jakich mowa w § 5 ust. 3: oznaczone na rysunku planu symbolami ZP 16-U, którego przeznaczeniem są usługi (bez bliższego określenia ich profilu) oraz oznaczone symbolem ZP 16-KP, którego przeznaczeniem jest ciąg komunikacyjny pieszy.

3. Dla jednostki terenowej ZP 16 z wyłączeniem wydzieleni terenowych, o których mowa w ust. 2, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się ochronę istniejącej szaty roślinnej;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury - takich, jak: murki oporowe, schodki terenowe, chodniki, latarnie, siedziska, oraz urządzeń zabaw dla dzieci;
- 3) wyznacza się przybliżone usytuowanie pieszej kładki nadziemnej prowadzącej od Bramy Straceń;
- 4) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 5) zakazuje się realizacji innych obiektów i urządzeń poza wyżej wymienionymi;
- 6) ustala się ochronę dotychczasowego ukształtowania terenu.

4. Ustala się zachowanie istniejącej promenady wzdłuż bulwaru nadbrzeżnego oraz wyznacza się przebieg przez teren jednostki ścieżki rowerowej, w stosunku do której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 19 i § 21.

6. Dla wydzielenia terenowego ZP 16-U, o którym mowa w ust. 2:

- 1) ustala się, że jedynym przeznaczeniem tego wydzielenia są usługi (bez bliższego określenia ich profilu) z ograniczeniem do usług handlu, małej gastronomii, kultury i rekreacji - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
- 2) dopuszcza się na terenie wydzielenia ZP 16-U zachowanie istniejącego obiektu handlowo- gastronomicznego z możliwością jego przebudowy;
- 3) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie wydzielenia;
- 4) zakazuje się realizacji innych inwestycji budowlanych poza wyżej wymienionymi;
- 5) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 6) obowiązują także ustalenia zawarte w § 17 ust. 1 i § 21.

7. Dla wydzielenia terenowego ZP 16-KP, o którym mowa w ust. 2, ustala się, że jego jedyne przeznaczenie stanowi ogólnodostępny ciąg komunikacyjny pieszy - bulwar nadbrzeżny, w stosunku do którego ustala się zachowanie istniejącego ukształtowania i zagospodarowania terenu.

**Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KS i KPS - urządzenia komunikacyjne**

**§ 126.** Dla jednostki terenowej KS 1:

1. Ustala się, że jedynym przeznaczeniem jednostki terenowej są urządzenia komunikacyjne (parking zbiorowy ogólnodostępny).

2. Dla jednostki terenowej KS 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się realizację naziemnego parkingu zbiorowego z postulowanym wjazdem od ulicy Or-Ota;
- 2) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 3) dopuszcza się realizację ogrodzenia zewnętrznego;
- 4) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych poza niezbędnymi dla obsługi parkingu.

3. Ze względu na położenie jednostki w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 20 i § 21.

**§ 127.** Dla jednostki terenowej KS 2a i KS 2b:

1. Ustala się, że jedynym przeznaczeniem jednostek terenowych są urządzenia komunikacyjne (parkingi zbiorowe ogólnodostępne).

2. Dla jednostek terenowych KS 2a i KS 2b obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się możliwość rozbudowy istniejących parkingów naziemnych;
- 2) wyznacza się miejsca wjazdów na parkingi od ulicy Dymińskiej;
- 3) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
- 4) zakazuje się realizacji ogrodzeń zewnętrznych;
- 5) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych poza wyżej wymienionymi.
  3. Ze względu na położenie jednostki w obszarze strefy prawnej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
  4. Części terenu jednostek, oznaczone na rysunku planu, znajdują się w zasięgu strefy ochrony przyrodniczej skarpy warszawskiej, w związku z czym na tych częściach obowiązują dodatkowe ustalenia zawarte w § 13.
  5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 21.

**§ 128.** Dla jednostki terenowej KS 3:

1. Ustala się, że jedynym przeznaczeniem jednostki terenowej są urządzenia komunikacyjne (parking zbiorowy ogólnodostępny).
2. Dla jednostki terenowej KS 3 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) ustala się, że warunkiem realizacji parkingu jest likwidacja istniejących budynków;
  - 2) dopuszcza się realizację naziemnego parkingu zbiorowego z wjazdem od projektowanej ulicy Nowo-Rydygiera z możliwością wyznaczenia miejsc dla postoju autokarów;
  - 3) dopuszcza się budowę parkingu jako dwupoziomowego, pod warunkiem że dolny poziom będzie obniżony w stosunku do poziomu ulicy o co najmniej 1/2 kondygnacji;
  - 4) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
  - 5) dopuszcza się realizację ogrodzenia zewnętrznego;
  - 6) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych poza niezbędnymi dla obsługi parkingu.
    3. Przez teren jednostki przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia, w związku z czym cały teren znajduje się w zasięgu strefy oddziaływania tej linii i obowiązują na nim dodatkowe ustalenia zawarte w § 15.
    4. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 20 i § 21.

**§ 129.** Dla jednostki terenowej KS 4:

1. Ustala się, że jedynym przeznaczeniem jednostki terenowej są urządzenia komunikacyjne (zespół garażowy).
2. Dla jednostki terenowej KS 4 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się realizację ciągu garaży z wjazdami na teren od ulicy Krajewskiego, z powierzchnią manewrową oddzieloną od ulicy;
  - 2) ustala się, że poziom wjazdów do garaży nie może być wyższy niż poziom jezdni;
  - 3) dopuszcza się zamiennie realizację parkingu zbiorowego zamiast zespołu garaży;
  - 4) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, pod warunkiem że będą to obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania na terenie jednostki;
  - 5) realizację ogrodzenia zewnętrznego dopuszcza się tylko w przypadku realizacji parkingu.
    3. W realizowanym zespole należy zapewnić odtworzenie liczby miejsc znajdujących się w przeznaczonych do likwidacji boksach garażowych na terenie jednostki ZP 10 (przy budynku Krajewskiego 2).
    4. Przez teren jednostki przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia, w związku z czym cały teren znajduje się w zasięgu strefy oddziaływania tej linii i obowiązują na nim dodatkowe ustalenia zawarte w § 15.
    5. Fragment terenu jednostki, oznaczony na rysunku planu, znajduje się w zasięgu strefy przebiegu magistralnego przewodu infrastruktury technicznej (kolektora kanalizacyjnego), w związku z czym na tym fragmencie obowiązują dodatkowe ustalenia zawarte w § 16.
    6. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 20 i § 21.

**§ 130.** Dla jednostki terenowej KPS 1:

1. Ustala się, że jedynym przeznaczeniem jednostki terenowej są urządzenia komunikacyjne (plac pieszy przed kościołem z możliwością okolicznościowego udostępniania jego części dla parkowania pojazdów).
2. Zakazuje się realizacji ogrodzenia od strony ulic.
3. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 21.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia dla terenów ciągów komunikacyjnych**

**§ 131.** 1. Przyjmuje się, że następujące ulice i place stanowią elementy podstawowego miejskiego układu drogowo-ulicznego oraz pełnią funkcje ponadlokalne w stosunku do obszaru objętego planem:

- 1) ul. Wybrzeże Gdyńskie (Wisłostrada) o funkcji ulicy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczona na rysunku planu symbolem 1 KUGP;
- 2) ul. Mickiewicza o funkcji ulicy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem 2 KUG;
- 3) ciąg ulic Jana Pawła II - ks. Popieluszki o funkcji ulicy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem KUG (poza obszarem objętym planem);

- 4) ul. Krasińskiego o funkcji ulicy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem KUG (poza obszarem objętym planem);
- 5) plac Wilsona, stanowiący skrzyżowanie trzech ulic głównych i jednej zbiorczej (poza obszarem objętym planem).
2. Wyznacza się linie rozgraniczające ulic wymienionych w ust. 1 pkt 1 i 2 oraz określa się ich szerokości:
- ul. Wybrzeże Gdyńskie (Wisłostrada) - min. 42 m na odcinku pomiędzy węzłami,
  - ul. Mickiewicza -  $50 \div 75$  m.
3. Na objętych planem odcinkach ulic wymienionych w ust. 1 ustala się skrzyżowania i wloty wyłącznie wyznaczone na rysunku planu.
4. Ustala się zachowanie wydzielonych torowisk tramwajowych w ulicy Mickiewicza.

**§ 132.** Ustala się w ulicy Mickiewicza trasę tuneli metra oraz zasięg urządzeń podziemnych metra na placu Inwalidów.

**§ 133. 1.** Dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania na obszarze objętym planem ustala się układ ulic lokalnych i dojazdowych.

2. Ustala się przebiegi ulic, o których mowa w ust. 1, oraz określa się ich szerokości wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- al. Wojska Polskiego - lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolami 3 KUL i 4 KUL - dwa osobne pasy uliczne (przedzielone ciągiem zieleni publicznej) o szerokości 17 m każdy,
- ul. projektowana "Nowo-Rydygiera" - lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 5 KUL - o szerokości  $16 \div 18$  m,
- ulica obrzeżna placu Inwalidów - lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 6 KUL - o szerokości 20 m,
- ul. Felińskiego - lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 7 KUL - o szerokości  $25 \div 26$  m,
- ul. Czarnieckiego na odcinku pl. Inwalidów - ul. Krasińskiego - lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 8 KUL - o szerokości 25 m, z poszerzeniem w rejonie ulicy Hauke-Bosaka do 42 m,
- ul. Zajączka między ul. Mickiewicza a ul. Felińskiego - lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 9 KUL - o szerokości  $26 \div 32$  m,
- ul. Zajączka między ul. Mickiewicza a ul. Krajewskiego - lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 10 KUL - o szerokości  $20 \div 23$  m,
- ul. Krajewskiego - lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 11 KUL - o szerokości  $14 \div 40$  m,
- ul. Rydygiera na odcinku ul. Jana Pawła II - ul. ks. Boguckiego - lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 12 KUL - o szerokości  $25 \div 30$  m z poszerzeniem w rejonie wiaduktu,
- ul. Gołębiowskiego - dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 13 KUD - o szerokości  $16 \div 20$  m,
- ul. ks. Boguckiego - dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 14 KUD - o szerokości  $19 \div 20$  m,
- ul. Or-Ota - dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 15 KUD - o szerokości 16 m,
- ul. Szenwalda - dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 16 KUD - o szerokości  $19 \div 23$  m,
- ul. Zajączka pomiędzy ul. ks. Boguckiego a ul. Felińskiego - dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 17 KUD - o szerokości  $24 \div 40$  m,
- ul. Czarnieckiego na odcinku ul. Zajączka - pl. Inwalidów - dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 18 KUD - o szerokości  $25 \div 27$  m,
- ul. Lisa-Kuli - dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 19 KUD - o szerokości  $13 \div 18$  m,
- ciąg ul. Trentowskiego - pl. Henkla - Wyspiańskiego - dojazdowy, oznaczony na rysunku planu symbolem 20 KUD - o szerokości  $16 \div 56$  m,
- ul. Niegolewskiego - dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 21 KUD - o szerokości 15 m,
- ul. Brodzińskiego - dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 22 KUD - o szerokości min. 13 m,
- ul. Wieniawskiego - dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 23 KUD - o szerokości min. 12 m,
- ul. Kozielnickiego - dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 24 KUD - o szerokości min. 17 m,
- ul. Lechonia - dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 25 KUD - o szerokości min. 15 m,
- ul. Kochowskiego - dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 26 KUD - o szerokości min. 9 m,
- ul. Kossaka - dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 27 KUD - o szerokości min. 9 m,
- ul. Hozjusza - dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 28 KUD - o szerokości min. 9 m,
- ul. Pogonowskiego - dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 29 KUD - o szerokości min. 13 m,
- ul. Mierosławskiego - dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 30 KUD - o szerokości  $10 \div 13$  m,
- ul. Dymińska - dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 31 KUD - o szerokości na odcinku ul. Mickiewicza - ul. Krajewskiego -  $14 \div 15$  m, na odcinku ul. Krajewskiego - brama cytadeli -  $12 \div 30$  m,
- ul. Jeziorańskiego - dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 32 KUD - o szerokości na odcinku ul. Krajewskiego - brama cytadeli -  $18 \div 24$  m i na odcinku brama cytadeli - ul. Levittoux - min. 12 m,
- ul. Śmiała - dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 33 KUD - o szerokości  $13 \div 26$  m,
- ul. Hauke-Bosaka - dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 34 KUD - o szerokości 13 m,
- ul. Kaniowska - dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 35 KUD - o szerokości  $10 \div 15$  m,
- ul. Forteczna - dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 36 KUD - o szerokości  $10 \div 20$  m, z poszerzeniem na pl. Słonecznym,
- ul. Czujna - dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 38 KUD - o szerokości na odcinku ul. Wybrzeże Gdyńskie - brama cytadeli - 10 m i na odcinku brama cytadeli - ul. Gwardii -  $20 \div 38$  m,
- istniejące ciągi komunikacyjne na Cytadeli - jako ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 39 a-f KUD:
  - ul. Fawory - 39a,
  - ul. Gwardii - 39b,
  - ul. Bitna - 39c,
  - przedłużenie ul. Dymińskiej - 39d,
  - ul. Levittoux - 39e,
  - ciąg ulic: Ściegiennego - Skazańców - 39f

o szerokości min. 12 m każda.

3. Jako uzupełnienie układu ulic, o którym mowa w ust. 1 ustala się przebiegi ciągów pieszo -jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KPJ ÷ 8 KPJ, o szerokości min. 6 m, z tym że szerokość minimalna nie dotyczy istniejących ciągów całkowicie urządzonych, które pozostawia się w szerokości istniejącej.

**§ 134.** 1. W zakresie urządzania miejsc parkingowych w obrębie terenów ciągów komunikacyjnych:

- 1) obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 2 i 3;
- 2) dopuszcza się ponadto w ulicach lokalnych i dojazdowych, jeśli ich szerokość wynosi co najmniej 12 m, realizację zatok parkingowych równoległych.

2. Ustala się rejonu usytuowania ważniejszych wjazdów na parkingi i zaplecza obiektów usługowych, oznaczone na rysunku planu.

**§ 135.** 1. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych:

- 1) zabezpiecza się pasy terenu dla urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń drogowych i urządzeń związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, a także urządzeń energetycznych i telekomunikacyjnych, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych dotyczących dróg publicznych;
- 3) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt 1 i 2, z wyjątkiem kiosków z prasą, papierosami i artykułami drobnymi (typu kioski "Ruchu") oraz z kwiatami, realizowanych jako obiekty nie związane trwale z podłożem, o powierzchni zabudowy nie większej niż 15m<sup>2</sup>; sytuowanych wyłącznie w rejonach przystanków komunikacji miejskiej oraz ważniejszych skrzyżowań ulic;
- 4) w stosunku do obiektów i urządzeń energetycznych i telekomunikacyjnych, o których mowa w pkt 2 oraz kiosków, o których mowa w pkt 3, obowiązują także ustalenia zawarte w § 11 pkt 3;
- 5) zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych określają ustalenia zawarte w § 21;
- 6) zasady ochrony drzew określają ustalenia zawarte w § 19.

2. Dla położonej na obszarze objętym planem wschodniej części placu Grunwaldzkiego, stanowiącego skrzyżowanie ciągu ulic Jana Pawła II - ks. Popiełuszki:

- 1) ustala się, że wprowadzenie istotnych zmian w zagospodarowaniu placu wymaga opracowania jednolitej koncepcji urbanistyczno -architektonicznej zagospodarowania i zabudowy placu;
- 2) ustala się, że w razie przebudowy skrzyżowania, wymagającej doprowadzenia obydwu jezdni alei Wojska Polskiego do ulicy ks. Popiełuszki, istniejący pawilon handlowy branży motoryzacyjnej musi być zlikwidowany.

3. Dla terenu placu Inwalidów stanowiącego skrzyżowanie ulic Mickiewicza, Czarnieckiego i alei Wojska Polskiego, oznaczonych symbolami 2 KUG, 3 KUL, 4 KUL, 6 KUL, 8 KUL i 18 KUD ustala się miejsce możliwej budowy pod całą powierzchnią placu (łącznie z terenami zieleni oznaczonymi na rysunku planu symbolami ZP 4a i ZP 4b) ogólnodostępnych parkingów podziemnych z wjazdami od bocznych jezdni placu Inwalidów oraz przejścia podziemnego z ciągiem usługowym.

4. Dla terenu ulicy Mickiewicza, oznaczonej symbolem 2 KUG, na odcinku od ulicy Zajęczka do linii kolejowej:

- 1) ustala się, że budowa drugiej jezdni i ewentualnie kładki dla pieszych oraz ścieżki rowerowej wymaga przesunięcia pomnika Żołnierzy AK przy skrzyżowaniu z ulicą Zajęczka i związanego z tym cofnięcia na długości 12÷15 m ogrodzenia szkolnego o ok. 5 m w głąb posesji;
- 2) ustala się, że związana z budową drugiej jezdni realizacja poszerzenia wiaduktu nad linią kolejową i prowadzącego do niego nasypu powinna uwzględniać równoczesną budowę parkingu publicznego wzdłuż zachodniej ściany nasypu, z wjazdem od projektowanej ulicy Nowo-Rydygiera (w liniach rozgraniczających ulicy Mickiewicza).

5. Ustala się, że budowa ulicy "Nowo-Rydygiera", oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 KUL, wymaga likwidacji istniejących obiektów po byłej bazie PRK.

6. Dla terenu położonego między dwoma rozdzielonymi jezdniami ulicy Wyspiańskiego, oznaczonej symbolem 20 KUD:

- 1) ustala się, że przeznaczeniem tego terenu jest zielen publiczna o funkcji rekreacyjnej;
- 2) ustala się ochronę istniejącej szaty roślinnej;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury - takich, jak: murki oporowe, schodki terenowe, chodniki, latarnie, siedziska, oraz urządzeń zabaw dla dzieci;
- 4) zakazuje się realizacji innych obiektów i urządzeń poza wymienionymi w pkt 3 oraz ust. 1.

**§ 136.** Ustala się usytuowanie bezkolizyjnych przejść dla pieszych, oznaczone na rysunku planu, przez następujące ulice podstawowego układu miejskiego:

- przez ulicę Mickiewicza i plac Inwalidów - przejścia podziemnego z obustronnym ciągiem lokali usługowych;
- przez ulicę Wybrzeże Gdyńskie na wysokości Bramy Straceń - kładki nadziemnej oraz przejść o rodzaju niesprecyzowanym;
- przez ulicę Mickiewicza przy skrzyżowaniu z ulicą Zajęczka,
- przez ulicę Mickiewicza przy skrzyżowaniu z ulicą Mierosławskiego.

**§ 137.** W nawiązaniu do ustaleń zawartych w § 18 ust. 3 ustala się prowadzenie ścieżek rowerowych w następujących ulicach:

- w ulicy Wybrzeże Gdyńskie po stronie zachodniej;
- w ulicy Mickiewicza od placu Wilsona do przejścia pieszego pod linią kolejową przy Dworcu Gdańskim - po stronie zachodniej;
- w ulicy Zakroczymskiej - Jeziorańskiego od przejazdu pod linią kolejową do południowych obrzeży cytadeli (a dalej w ciągu zieleni wokół cytadeli);
- w pasie terenów zieleni publicznej między jezdniami alei Wojska Polskiego od cytadeli do placu Grunwaldzkiego.



### **Dział III**

#### **Rozdział 6**

##### **Skutki prawne uchwalenia planu w zakresie wartości nieruchomości**

**§ 138.** Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1% wzrostu wartości nieruchomości.

#### **Rozdział 7**

##### **Przepisy końcowe**

**§ 139.** Na części terenu objętego planem, położonej w liniach rozgraniczających ul. Mickiewicza przy pl. Wilsona, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "otoczenie ulicy Juliusza Słowackiego", zatwierdzonego uchwałą nr 2067/LXXXIII/2002 Rady Gminy Warszawa - Centrum z dnia 10 października 2002r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 284, poz. 7461).

**§ 140.** Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

- § 141.** 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.  
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

#### **ZAŁĄCZNIK Nr 1**

##### **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENU ŻOLIBORZA HISTORYCZNEGO**

(grafikę pominięto)